

תאריך: 26/11/2025

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2025010

בתאריך: 23/10/2025 א' בחשוון תשפ"ו יום ה'

נכחו:

חברים:

- ס. ראש העירייה יו"ר ועדת משנה וחבר הועדה
- מר חלבי מאיר
- סגן ראש העירייה וחבר הועדה
- גב' בטי גולדפרב סילברה
- חברת הועדה
- מר עמיאל קסטוריאנו
- חבר הועדה
- **הערה:** חבר הוועדה הגיע לדיון בשעה 17:44
- מר יוסי זהבי
- חבר הועדה

סגל:

- אדר' אסנת אלרון
- מהנדסת העיר
- אדר' תומר לאוה
- אדריכל העיר
- עו"ד כרמית פרוסט
- יועצת משפטית להנדסה
- גב' דייזי סמוטקו
- מ"מ מנהל אגף רישוי בניה
- גב' רנטה בן מיכאל
- מנהלת מערך תכנון עיר
- גב' מזרחי מלי
- מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה
- גב' מירב שגיא
- נציגה מהיחידה לאיכות הסביבה
- גב' חן מאיו
- נציגה מהיחידה לאיכות הסביבה
- גב' ענבר רוטנברג
- רכזת מחשוב מידע הנדסי

נעדרו:

חברים:

- מר חיים זברלו
- מ"מ ראש העיר וחבר ועדה
- מר שחר האס
- חבר הועדה
- מר ניסים זאב
- חבר הועדה
- מר גל פרוזנפר
- חבר הועדה
- גב' ניצן סיטבון
- חברת הועדה
- הרב ענבה יונתן
- חבר הועדה

נציגים:

- מר יוסי אמגר
- נציג משרד התחבורה
- מר סימון אלכסנדר
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- מר רנסקי משה
- נציג שר הבינוי והשיכון
- מר יריב הדר
- נציג המשטרה - רכז רישוי ואבטחה חולון
- גב' דורית רגב
- נציגת הועדה המחוזית
- רב רשף אדוארד קירבשייב
- נציג כיבוי אש בועדה - מחוז דן
- אינג' ולרי פוהורילס
- נציגת משרד הבריאות

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

	סגל:
- מנכ"ל העירייה	מר גלעד אברהמי
- ס.מהנדס העיר ומנהלת אגף פיתוח תכנון מואץ	אדר' יעל קאופמן פרידמן
- מנהל הפיקוח על הבניה	אינג' אריאל קמרט
- מנהל אגף נכסים והשבחה, שמאי הוועדה	מר זוהר רטנר
- מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות א'	גב' נוגה כהן
- מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות ב'	גב' ריקי מנדלמילך
- מסייעת למנהלת הוועדות לתכנון ובניה	גב' מירה נידיץ
- מזכירת אגף רישוי בניה	גב' אלקיים אילנה

על סדר היום:

על סדר היום:

1. הוחלט לאשר את פרוטוקול וועדת משנה מתאריך 25.9.25, ישיבה מס' 2025009.

2. בקשה לאישור סעיפים מחוץ לסדר יום:

- סעיף 7- מס בקשה 20250318 רחוב הכנסת 3
- סעיף 8- מס בקשה 20240446 רחוב דוד אלעזר 33
- סעיף 9 - מס בקשה 20240297 רחוב מכס וגיסי כהן 21
- סעיף 10 - מס בקשה 20240321 רחוב קפלן 13
- סעיף 11 - מס בקשה 20240252 רחוב משה רינת 6

יו"ר הוועדה מר זוהר נוימרק וחברי הוועדה אישורו את הדיון בסעיפים מחוץ לסדר היום.

3. דיון בנושאי תכנון ובבקשות להיתר.

מהלך דיון:

1. זוהר נוימרק: כן, יאללה, אנחנו מתחילים. חברים, אנחנו מתחילים את ועדת המשנה לתכנון ובנייה שמספרה 202510 על סדר היום, קודם כל אנחנו מאשרים את פרוטוקול וועדת המשנה מתאריך 25.09.2025, ישיבה, (מדברים ביחד)

דוברת: יש פה טעות.

מלי מזרחי: סליחה, טעות שלי, 9, אני מתנצלת. טעות שלי.

זוהר נוימרק: 2025009. קיבלתם את הפרוטוקול, עם אין הערות אנחנו מאשרים את זה.

2. אישור סעיפים מחוץ לסדר היום

זוהר נוימרק: רוצים לבקש את ההסכמה שלכם להכניס, יש לנו פה חמישה סעיפים מחוץ לסדר היום, עוד פעם, בגלל הנושא של החגים והכל. אנחנו גם פרסמנו את זה גם מראש, אנחנו פרסמנו את כל הדברים, קיבלתם את החומר, אנחנו תמיד בעד להכניס כל מיני סעיפים, שאנשים לא יחכו יותר מדי. אז אנחנו מקבלים את ההסכמה.

אישור פרוטוקולים

אושר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025009 מתאריך 25/09/2025.

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תאחח/20	גולומב 19-23	גוש : 7176 מחלקה : 81 עד חלקה : 83		גולומב אליהו 19	5
2	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	505-1513514	התחדשות עירונית שטחי ציבור שכונת גיסי כהן ושיכון	גוש : 6043 מחלקה : 1041 עד חלקה : 1041		חולון	7
3	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20220545 10000172157	מגורים , בניה חדשה	גוש : 7163 חלקה : 52 תכ' : תמא/10/ד/10,	ערן קולמן קיימת התנגדות	רחוב החשמונאים 36	12
4	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250346/1 10000510154	מגורים , תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש : 6043 חלקה : 1751	דמארי ציפי	רחוב האחוה 8	16
5	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20240647/1 10000440088	מגורים , תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש : 6018 חלקה : 272	איציק מזרחי	רחוב הנשר 8	20
6	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250394/2 10000515507	מגורים , בניה חדשה - חפירה ו/או דיפון	גוש : 6043 חלקה : 1735 תכ' : תמא 40/א/1/1,	ל.י.ב.א טאוור ייזום ובניה בע"מ	רחוב אהרונוביץ יוסף 37	22
7	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250318/2	מגורים , שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים	גוש : 6020 חלקה : 282 תכ' : 505-0464347,	פאר עמית	רחוב הכנסת 3	27
8	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240446 10000222552	מגורים , הוספת מרפסת שמש	גוש : 6748 חלקה : 124 מגרש : 173	יעלה שדה פרקש	רחוב אלעזר דוד 33	30
9	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240297 10000262203	מגורים , תוספת בניה	גוש : 7126 חלקה : 106 תכ' : תמא/10/ד/10,	בלה איליאסוב	רחוב מכס וגיסי כהן 21	34
10	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240231	מגורים , שימוש חורג	גוש : 7171 חלקה : 196	אולגה דוידוב קיימת התנגדות	רחוב קפלן 13	37
11	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240252 10000368602	מגורים , בניה חדשה	גוש : 6874 חלקה : 82 מגרש : 205	ציפחה אינטרנשיונל קיימת התנגדות	רחוב משה רינת 6	40

סעיף 1	תשריט איחוד וחלוקה: תאחח/20
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025	

שם התכנית: גולומב 19-23
נושא: אישור בקשה
סוג תוכנית תשריט איחוד וחלוקה
כתובות גולומב אליהו 19 - 23
גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7176			81	83	

מטרת דיון

תשריט איחוד לפי תכנית ח/619 לצורך איחוד 3 חלקות מס' 81, 82, 83 בגוש 7176 לחלקה אחת.

מטרת התכנית

מטרת התשריט היא לבצע איחוד חלקות בכתובת רח' גולומב 23 - 19 שיאפשר הקמת מבנה אחד במסלול הריסה ובניה לפי תכנית ח/619, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, במגרש שגודלו הכולל 1,599 מ"ר.

הוכנה לתשריט תוכנית בינוי, אשר אושרה ברשות רישוי מקומית מס' 2025005 בתאריך 17/03/2025

חוות דעת

בעלויות:

לפי נוסח הטאבו יש כ- 18 תתי חלקות ועליהם רשומים 35 בעלי קרקע. כמו כן, בנסחי הרישום של החלקות קיימות מס' ההערות אזהרה לטובת חברת "ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ". הוגשו במסגרת קידום התשריט מסמכי ייפוי כוח להסכמת בעלי החלקות לתשריט איחוד.

מגיש התשריט: ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ

הסכמות:

מתוך 18 תתי חלקות, הועברו 12 חתימות כהוכחה לזיקה לקרקע. לפי נוהל לקידום תשריט איחוד וחלוקה לפי תכנית ח/619, במסגרת קידום תשריט האיחוד בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית ח/619:

המגרשים מסומנים בקטגוריית "רחבי העיר C + מתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות" (ס. 4.1.2 סעיף ג')

שטח החלקות - 1,599 מ"ר.

התכנית התקפה - ח/1-1 יעוד הקרקע הינו מגורים ג2.

המלצת מהנדסת העיר

- לאשר את תשריט האיחוד של חלקות 81, 82, 83 בגוש 7176.
- מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ח/619 ובהתאם לתוכנית הבינוי שאושרה.
- בהתאם לחוות הדעת המשפטית ניתן לקדם תשריט איחוד חלקות כאשר קיימת לפחות 66% חתימות של בעלי זכות בכל חלקה, שהינם בעלים של לפחות 2/3 מהדירות בבית המשותף, ולפחות 2/3 מהרכוש המשותף הצמודים לדירותיהם.
- זכות ערר עפ"י עורך דין.
- הליך אישור כפוף להערות האזהרה, כפי שמפורטת בנסחי הרישום ואין בכך כדי לפגוע בתוקפן.
- יש לשים לב כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה 100% הסכמת בעלי זכויות.
- עם קבלת 100% הסכמות של בעלי זכויות יש להשלים תהליך של אישור תצ"ר מול המודד העירוני.

מהלך דיון

זוהר נוימרק: אנחנו עוברים לסעיף הראשון. גולומב 19-23. מי מציג?
ענבר רוטנברג: אני. זה תשריט איחוד ל-,
(מדברים ביחד)
ענבר רוטנברג: כן, 619. זה גולומב 19-23, זה השטח, זה עבר תוכנית בינוי ועיצוב, תוכנית בינוי.
רנטה בן מיכאל: שאושרה ברשות הרישוי.
ענבר רוטנברג: כן, שאושרה, ... זה הדמיה.
זוהר נוימרק: לפעמים זה לפני, לפעמים זה אחרי. אז עכשיו אנחנו כבר אישרנו את התוכנית, ועכשיו אנחנו עושים את ה-,
דוברת: את האיחוד.
זוהר נוימרק: את הקטע של האיחוד.
(מדברים ביחד)
מאיר חלבי: זה שני הבניינים שהולכים להיבנות?
ענבר רוטנברג: כן,
מאיר חלבי: ממש יפה.
ענבר רוטנברג: זה מה שאושר, כן.
מאיר חלבי: וזה מה?
זוהר נוימרק: זה עכשיו האיחוד של,
ענבר רוטנברג: זה מה שעכשיו, תכנית הבינוי, כן.
מאיר חלבי: אה, זה אותו דבר. אוקי, יפה.
זוהר נוימרק: זה אותו דבר, פשוט עכשיו אנחנו מבקשים לאחד את המגרשים לצורך ה-,
מאיר חלבי: מאשרים.
זוהר נוימרק: מקבלים את המלצת מהנדסת העיר,
מאיר חלבי: ממש יפה.

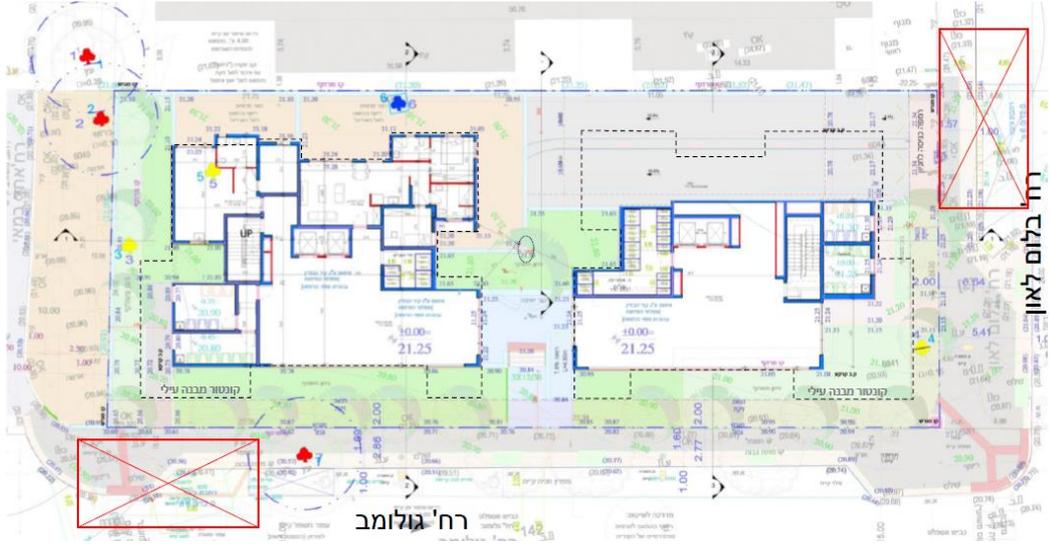
החלטות

1. לאשר את תשריט האיחוד של חלקות 81, 82, 83 בגוש 7176.
2. מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ח/619 ובהתאם לתוכנית הבינוי שאושרה.
3. בהתאם לחוות הדעת המשפטית ניתן לקדם תשריט איחוד חלקות כאשר קיימת לפחות 66% חתימות של בעלי זכות בכל חלקה, שהינם בעלים של לפחות 2/3 מהדירות בבית המשותף, ולפחות 2/3 מהרכוש המשותף הצמודים לדירותיהם.
4. זכות ערר עפ"י עורך דין.
5. הליך אישור כפוף להערות האזהרה, כפי שמפורטת בנסחי הרישום ואין בכך כדי לפגוע בתוקפן.
6. יש לשים לב כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה 100% הסכמת בעלי זכויות.
7. עם קבלת 100% הסכמות של בעלי זכויות יש להשלים תהליך של אישור תצ"ר מול המודד העירוני.

נספחים

1. תרשים התמצאות גולומב.pdf

אחד במאי



רח' גולומב

רח' בלום לאון

סעיף 2	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 505-1513514
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך : 23/10/2025	

שם התכנית: התחדשות עירונית שטחי ציבור שכונת ג'סי כהן ושיכון ותקים

נושא: דיון להפקדה

סוג תוכנית הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 936,146.00 מ"ר (936.146 דונם)

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 6043 חלקות במלואן : 1996 , 1786 , 1684 , 1041

גוש : 6740 חלקות במלואן : 95

גוש : 6759 חלקות במלואן : 284-290 , 200-201

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

2 גרסת תשריט התכנית:

מטרת דיון

אישור תכנית בהתאם לסעיפים 77 - 78 לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

לאור ריבוי תכניות התחדשות העירונית המקודמות בשכונה בימים אלה, עלה הצורך לבצע חשיבה מחודשת לשטחים הציבוריים הפרוסים ברחבי השכונה לטובת מתן מענה ציבורי תוך שימוש יעיל ואיכותי במשאב הקרקע הציבורי. כמענה לצורך זה תקודם תכנית להתחדשות עירונית של שטחי הציבור בשכונת ג'סי כהן ושיכון הוותיקים שתהווה תיקון לתכנית מס' ח/מק/1/26/ב' ותכלול חידוש המוסדות הציבוריים, עירוב שימושים ומרכזים תפקודיים.

המלצת מהנדסת העיר

1. הוחלט לאשר הודעה על פרסום תכנית לפי סעיפי 77-78 לחוק.

2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כדלקמן:

תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:

- לטובת נגישות ובטיחות.
- לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין.
- תוקף התנאים: עד שנתיים מפרסום 77-78 או עד מועד הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

תוקף התנאים- שנתיים מפרסום 77-78 או עד מועד הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם

החלטה התקבלה פה אחד

מהלך דיון

זוהר נוימרק: עוברים לסעיף השני. תומר, אתה מציג את הסעיף השני? תומר לאוה: כן, 77-78. טוב, הסעיף שלנו, בעצם מדובר, אני אתן לכם רקע רחב פה, אבל אני אתחיל מהסוף. אנחנו מבקשים לקדם תוכנית להתחדשות מבני ציבור בשכונת שיכון וותיקים וג'סי כהן. כדי לקדם תוכנית אנחנו רוצים לעשות פרסום לפי 77-78 על הודעה על הכנת תוכנית ובעצם הקפאה של היתרים מסוימים באותם מגרשים, והקו הכחול שאנחנו מתכננים או מבקשים או ממליצים לקדם את ה-77-78 זה בעצם, כל מה שאתם רואים פה, מה שאנחנו מכנים שכונת ג'סי כהן מרחוב יוספטל ו... בצפון. בדרום משה דיין, במערב איילון, אהרונוביץ' במזרח. כל מה שהוא מגרש חום, סימנו לכם פה את כל המגרשים החומים, שימו לב שיש פה מגרשים חומים בצורות שונות ומשונות עם שימושים שונים.

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך תוכנית: 505-1513514

זוהר נוימרק: הרעיון עצמו זה באמת שיש לנו עכשיו, זה התחדשות מאד מאד גדולה, אמורה להיות לפחות, אנחנו מאד מאד מקווים, בגיסי כהן.

תומר לאוה: הנה, אני בדיוק,

זוהר נוימרק: יש הרבה מאד תכניות יוצאות, אנחנו צריכים להתאים את עצמנו עכשיו, את כל המבני ציבור ואת כל הדברים, לעשות תכנית מאד מסודרת שתוכל להתאים את כל הזה לצרכים שעכשיו גדלים בצורה מאד מאד משמעותית.

מאיר חלבי: אז זה תופס את אילת, זה תופס את אילת גם.

תומר לאוה: זה תופס את כל אילת,

מאיר חלבי: אז,

תומר לאוה: אני שוב מראה את הקו הכחול כדי,

מאיר חלבי: אז אילת 72, הבניין הזה כבר מאושר.

תומר לאוה: לא, כרגע ה-77-78 הראשון שאנחנו עושים זה על השטחי ציבור. בסדר? זה כל המגרשים החומים, בסדר? והסיבה

זה בדיוק כמו שזוהר תיאר. יש היום, בוועדה הבאה אנחנו הולכים להביא את ה-77-78 של המגרשים הפרטיים, של היוזמות

המתקדמות. מי שכבר אושר בוועדה לא נכנס להקפאה. מי שרק נכנס בתהליך מקדם של תוכנית, תיכף אני אראה לכם את

היוזמות, יש לנו המון המון תביעות היום בגלל תוכנית המדיניות, זו תוכנית המדיניות, תוכנית המדיניות דיברה על שני

נושאים, היא דיברה על ההתחדשות הפרטית, בסדר? וכדי לתמוך בהתחדשות הפרטית היא דיברה על מה שנקרא מרכזים רב

תפקודיים. לקחת את אותם שטחים חומים, בסדר? חומים ירוקים, להתחיל לסדר אותם בצורה כזאתי שכל צרכי החינוך

והציבור הנדרשים יקבלו מענה בתוך אותו אשכול. האשכול של ג'סי כהן זה ג'סי כהן פלוס שיכון הוותיקים. מן הסתם

ההתחדשות המשמעותית נמצאת בג'סי כהן ברחוב אילת, באהרונוביץ'. בסדר? שמה יש את ההתחדשות.

מאיר חלבי: אבל שמה, זה עד משה דיין, אז זה תופס את יוספטל גם.

תומר לאוה: זה תופס את כל הכתובות שאתה מכיר ואני אראה לכם,

(מדברים ביחד)

מאיר חלבי: לא, השאלה שאני שואל, האם אנחנו לא פספסנו את הרכבת כבר? שהתכנית הזאת הייתה צריכה להיות פה לפני

הרבה זמן.

זוהר נוימרק: לא, לא.

תומר לאוה: לא, לדעתי לא.

יוסי זהבי: זה מהופיין לכיוון דרום?

תומר לאוה: מהופיין, עוד פעם, אני אראה לכם,

זוהר נוימרק: אתה עכשיו,

מאיר חלבי: זה מיוספטל לכיוון,

זוהר נוימרק: אתה עכשיו עושה 77-78 לא על המגרשים הפרטיים,

תומר לאוה: הנה,

זוהר נוימרק אתה עושה 77-78,

תומר לאוה: בצפון, אתה רואה פה, אם אתה מזהה, זאת צומת יוספטל וזה יוספטל הופיין. זה רחוב אילת, ואחר כך הוא הופך

למקס וג'סי, בסדר?

יוסי זהבי: לכיוון דרום.

תומר לאוה: בצד הזה זה אהרונוביץ' וזה משה דיין. אתם רואים פה? זה חורשת היובל, וזה איילון. זה בעצם, אם אתם תראו,

אנחנו בתוכנית המתאר ובנושא של הפרוגרמה אנחנו עשינו, זה בעצם, איפה האשכול? זה לא במצגת. חסר לי האשכול, אבל

בסדר. האשכול, האשכול התפקודי, בסדר? אנחנו מסתכלים, מחלקת האסטרטגיה בעצם בודקת את הנושא התפקודי של מבני

חינוך, גני ילדים,

בטי גולדפרב סילבר: זאת אומרת הצפי של כמה האוכלוסייה גדלה,

תומר לאוה: כן, כן, כן,

בטי גולדפרב סילבר: ואיזה מענים צריך להגדיל בהתאם?

תומר לאוה: כן, בדיוק. בדיוק.

בטי גולדפרב סילבר: אוקיי.

תומר לאוה: כל זה. פה זה תוכנית ג'סי כהן, זאת ההתחדשות. בוועדה הבאה, ב-11.11, זה מה שתוכנית המדיניות אמרה לנו

לעשות. קודם כל לקדם תוכנית אב לצרכי ציבור, אחר כך לעשות פיתוח המרכזים הרב תפקודיים. זאת אומרת, אנחנו צריכים

לבוא אחר כך להנהלת העיר ולהגיד, פה צריך לקום בית ספר וייצמן, בית ספר יסודי כללי.

זוהר נוימרק: התכניות, הולכות להיות מאושרות X תוכנית.

תומר לאוה: ופה אני צריך להגדיל את תלפיות ולפנות אותו עוד חמש שנים, פה אני צריך לעשות,

מאיר חלבי: כן אבל עכשיו ה-77-78 על השטחים ציבוריים.

תומר לאוה: כן.

זוהר נוימרק: נכון.

(מדברים ביחד)

מאיר חלבי: ... שטחים ציבוריים אם לא אנחנו העירייה?

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך תוכנית: 505-1513514

זוהר נוימרק: העירייה, ברור.

תומר לאוה: לא, יש לך גם את העירייה ויש עוד גורמים.

זוהר נוימרק: אבל אתה צריך להגיש תוכנית.

מאיר חלבי: כן, אבל על השטח ציבורי יזם לא הולך לבנות.

אסנת אלרון: כן, אבל,

תומר לאוה: לא יזם, אבל יש לך אנשים שיכולים לבנות. יש לך את מכללת תלפיות, הם יכולים לבנות.

אסנת אלרון: כל הקצאה, זה לא רק ש-, זה לא רק הם.

בטי גולדפרב סילברה: שאלה, כשאתם לוקחים את הדברים האלה אתם לוקחים את החינוך באופן כללי, לא יורדים

לרזולוציות של חינוך מיוחד או,

תומר לאוה: לא, בטח שלא, לא פה בתוכנית, אבל ב-,

זוהר נוימרק: בתוכנית לא,

בטי גולדפרב סילברה: לא,

זוהר נוימרק: התכנית לא מדברת על מה יהיה שם.

תומר לאוה: התכנית אב הכללית שהיא מסמך אסטרטגי,

זוהר נוימרק: שמה כן.

תומר לאוה: שעושים אותו יחד עם חינוך ואסטרטגיה והנדסה והנהלת העיר, כבר צריך לדבר בשפה של בית ספר חילוני, כללי,

לא חילוני, קוראים לזה כללי,

בטי גולדפרב סילברה: ממלכתי,

תומר לאוה: ממלכתי.

בטי גולדפרב סילברה: ממלכתי דתי.

תומר לאוה: כן, במיוחד, ... בדברים האלה זה אתה חייב לתת מענה בעצם לאוכלוסייה הנכנסת.

זוהר נוימרק: אתה צריך X בתי ספר יסודיים, בתי ספר שהם תיכוניים, את צריכה הכל.

בטי גולדפרב סילברה: רגע, ואיך אתם בעצם יודעים, נגיד בנושא צרכים מיוחדים, שזה בעצם הנושא שקרוב אליי יותר.

תומר לאוה: כן.

בטי גולדפרב סילברה: איך אתם יודעים, אתם כאילו מקבלים נתונים, למשל ממנהל החינוך?

תומר לאוה: אז בנושאים, אמנם אני לא אמון על האסטרטגיה, אבל אני מענה בשמה ואני חושב שאני מדייק. הנושאים של

בטי ספר לחינוך מיוחד הם כלל עירוניים, בסדר? כי לרוב הם גם נשענים על הסעות. אומרת, אנחנו עושים צפי בדרך כלל לכלל

עיר,

זוהר נוימרק: לא חייב,

(מדברים ביחד)

תומר לאוה: הם מנסים לפצל את זה, אתה לא צריך,

בטי גולדפרב סילברה: כן, אבל עכשיו, העניין הוא עכשיו שהכמות,

זוהר נוימרק: כמות גדלה בצורה.

תומר לאוה: הכמות של,

בטי גולדפרב סילברה: גדלה מאד, והאסטרטגיה הזאת היא כבר מתחילה,

תומר לאוה: כמות של האוטוסיטים גדלה מאוד בעקבות השינויים באבחונים, את צודקת, ולזה ניתן מענה.

זוהר נוימרק: כל הצרכים המיוחדים גדלו.

תומר לאוה: בית ספר שחקים יקום בשלוש שנים הקרובות, אני מקווה, בסדר? כי כבר הוא אושר, תכנית העיצוב שלו אושרה,

אז זה כבר בית ספר לאוטוסיטים ראשון. בית הספר השני כבר פועלים למצוא לו איתור קרקע. אז הנושאים האלה מטופלים,

זה אומנם לא חייב בהכרח להיות מטופל פה. פה מה שמשמעותי זה שהשכונה הזאת הולכת בעצם להכפיל את עצמה, אם לא

לשלוש.

בטי גולדפרב סילברה: אז גם,

תומר לאוה: פה אתם רואים את כל המתחמים החומים,

בטי גולדפרב סילברה: צריך לקחת בחשבון את הגדילה באופן כללי, כאילו, את הגידול ב-,

זוהר נוימרק: לא, אבל אני חושב שזה באמת מבורך שמראש באים ואנחנו אומרים, בואו נתכונן כבר לפני.

בטי גולדפרב סילברה: מצוין, מצוין. כך צריך.

זוהר נוימרק: אז אנחנו כבר, בואו נכין את עצמנו כבר,

בטי גולדפרב סילברה: כך צריך, בוודאי.

זוהר נוימרק: ונעשה עבודת הכנה, נעשה תוכנית מאוד מסודרת שתבנה ותעבור בדיוק, כולל איזה צפי שאנחנו יודעים איזה

תוכניות הולכות להיות, כולל תאריכים, כולל צפי של זמנים, וכולל סוגי אוכלוסיות, ו-,

מאיר חלבי: תומר, באחת הישיבות אישרנו, יטבתה מתחבר לרחוב התנאים. זה לא פוגע?

תומר לאוה: כרגע לא פוגע בשום יוזמה פרטית. בוועדה הבאה,

מאיר חלבי: הכביש, הכביש מתחבר לרחוב התנאים.

זוהר נוימרק: לא, זה לא קשור.

תומר לאוה: יטבתה והתנאים?

יוסי זהבי: יש שמה בניינים,

תומר לאוה: לא,

מאיר חלבי: אוקיי, יטבתה לתנאים ו-,

תומר לאוה: לא, זה מדיניות ג'סי, אתה רואה את זה פה, זה עכשיו,

מאיר חלבי: כן.

תומר לאוה: עכשיו אתה רואה את כל המספרים, את כל השקף האמצעי, C, כל אלה, עכשיו אנחנו מקדמים תוכניות

מפורטות. בוועדה הבאה נביא על זה 77-78, זה יזמים פרטיים שהיום אצל רנטה מקדמים תוכנית. בתוך תוכנית כזאתי יש לי

מתחם ואני מבקש ממנו עכשיו, תיקח מהשטח הפרטי שלך, תפנה לי מקום, ותיתן לי לשים שם את הדרך, את הפריצת דרך של

יטבתה. בסדר? זה, עושים את זה,

זוהר נוימרק: אבל זה לא על חשבון.

תומר לאוה: זה עושים את זה דווקא על חשבון של שטחים פרטיים ולא ציבוריים.

מאיר חלבי: ויש עוד פריצת דרך לרחוב משה דיין.

תומר לאוה: נכון, וזה במוקד דרום,

רנטה בן מיכאל: כן.

תומר לאוה: בסנהדרין.

זוהר נוימרק: אבל עכשיו אנחנו מתעסקים רק בשטחים ציבוריים.

בטי גולדפרב סילבר: וגם לקחת גם את הזה של האוכלוסייה, של הגיל השלישי, האוכלוסייה הבוגרת.

תומר לאוה: עכשיו, הכל עכשיו. התוכנית שאנחנו מכינים היא תעסוק, בגלל שהיא תעסוק ב-, היא תוכנית לשטחי ציבור, היא

תעסוק בעצם בגובה הבינוני שיהיה בשכונה, היא תהיה בסמכות הוועדה המקומית כי היא עוסקת בנושאים שלכם, אתם

רשאים בעצם לאשר. זה גובה הבינוני, קווי הבניין. לצורך העניין, אם פתאום רוצים לעלות קצת יותר לגובה אז אפשר. תכסיות.

כל דבר שאנחנו נצטרך פתאום לעשות שונה,

זוהר נוימרק: לפי הצרכים.

תומר לאוה: לפי הצרכים, אנחנו נעשה. בנוסף, גם אם פתאום יש מקום שיש גינה ושטח ציבורי ואני רוצה לשנות את השטחים

בצורה,

זוהר נוימרק: הצרחה.

תומר לאוה: שהיא מאזנת, הצרחה, אז לצורך העניין זה, יש שטח ציבורי ויש עץ ענק, לא, אני אעדיף להעביר את העץ לגינה

ואת השטח הציבורי,

דובר: כמו שהיה ב-,

יוסי זהבי: סליחה, זה יהיה במקביל לפריצת הדרך במשה דיין?

תומר לאוה: זה שני, אנחנו עושים, זה שתי תוכניות מקבילות נפרדות.

זוהר נוימרק: זה כבר יהיה ב-,

תומר לאוה: אחד זה ... יזמים פרטיים, ואחד העירייה.

זוהר נוימרק: בישיבה הבאה כבר נעשה את זה.

יוסי זהבי: אחרת זה יהיה מצב ש-,

(מדברים ביחד)

זוהר נוימרק: לא, לא, ברור, אבל בישיבה הבאה.

תומר לאוה: כן. זה מה שהמדיניות בעצם נותנת לנו לעשות. היא נותנת לנו, היא אומרת לנו את כל מה שצריך לעשות כדי

שהשכונה הזאת תגדל ותצמח ותתחדש.

זוהר נוימרק: לתת לה את כל הכלים ולקחת ולהעריך מראש, לא לחכות עד שכבר בנוי ואז להתחיל אלא מראש לעשות.

מאיר חלבי: עכשיו אנחנו התרכזנו על האזור הזה. האם עשיתם תוכנית למרכז חולון בכמות הדירות שאנחנו מוסיפים למבנה

הציבור?

תומר לאוה: אנחנו בעצם,

זוהר נוימרק: בכניסה לעיר עשינו תוכנית, ... למשל עשינו,

מאיר חלבי: לא,

זוהר נוימרק: בכל מיני מקומות עשינו.

מאיר חלבי: למשל שנקר הסתדרות.

תומר לאוה: לא, שנקר היום,

מאיר חלבי: שנקר הסתדרות,

תומר לאוה: אולי המעטפת, המעטפת ... אזור אגרו בנק.

מאיר חלבי: כמות הדירות שאנחנו מוסיפים בבנייה נמוכה, ולכן זה לא בדיוק כמו ג'סי כהן ששם עוצמות הבנייה

אסנת אלרון: דווקא מרכז חולון יחסית יותר מאופיינת בבנייה נמוכה, ולכן זה לא בדיוק כמו ג'סי כהן ששם עוצמות הבנייה

הרבה הרבה יותר גבוהות, וגם הקונספט של תוכנית המדיניות שיצרה מרכזים תפקודיים, מחייב אותנו להסדרת שטחים,

לאגם את השטחים החומים. זה לא הסיטואציה במרכז חולון. אם אתה מדבר על שכונת אגרו בנק אז היא בכלל שכונה שהיום

אנחנו לא,

מאיר חלבי: לא, אני מדבר, למשל פיקמן עכשיו קיבל שני בניינים של 40 קומות בשנקר יבנה ההסתדרות. עכשיו הוא הולך לבנות בהסתדרות 80.

אסנת אלרון: בפיקמן אנחנו בתוכניות יותר, תומר לאוה: נקודתיות.

אסנת אלרון: נקודתיות, ולכן כל תוכנית נותנת את המענה in house, או במקרה הכי גרוע אנחנו מצרפים כמה קווים כחולים כדי שייטנו לתת מענה נוסף. הסיטואציה בגיסי כהן ושיכון וותיקים היא אחרת בגלל תוכנית המדיניות שאיגמה שטחים ציבוריים. אוקיי? אז אנחנו מתייחסים לזה כך, המענה ניתן, תמיד כשאנחנו מוסיפים, מאיר חלבי: אז לא יהיה בעיה של גני ילדים ובתי ספר.

אסנת אלרון: לא, כל עוד העירייה תשכיל לממש בזמן, לא תהיה בעיה. זוהר נוימרק: טוב, מקבלים, מאיר חלבי: מאשרים, אנחנו מאשרים.

זוהר נוימרק: מקבלים את המלצות מהנדסת העיר, עוברים לסעיף 3. תודה. רנטה בן מיכאל: תודה רבה.

זוהר נוימרק: טוב, תודה לרנטה, תודה לתומר.

תומר לאוה: תודה.

רנטה בן מיכאל: תודה.

החלטות

1. הוחלט לאשר הודעה על פרסום תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק.
2. נקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כדלקמן:
תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:
א. לטובת נגישות ובטיחות.
ב. לטובת בניית ממו"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי הבניין.

נספחים

1. תרשים התמצאות.pdf



אילון דרום - כי

החיל

143900000	תיק בניין:	20220545	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	3	סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025					

מס' ברישוי זמין 10000172157

בעלי עניין

מבקש

ערן קולמן, אורי צבי גרינברג 13 תל אביב - יפו
רונן רויטמן, אורי צבי גרינברג 13 תל אביב - יפו

בעל הנכס

רונן רויטמן, אורי צבי גרינברג 13 תל אביב - יפו
ערן קולמן, אורי צבי גרינברג 13 תל אביב - יפו

עורך

יהונתן שטיין

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב החשמונאים 36

גוש וחלקה: גוש: 7163 חלקה: 52

שטח המגרש: 999.00 מ"ר

תוכניות: תמא/10/ד/10, ח/23, ח/15, ח/7, ח/8, ח/4, ח/227, ח/1, ח/1, הנחיות/13, הנחיות/14, תמא/36/א, תמא/38

יעוד: מגורים 1ב שטח מגרש: 956.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות דיון

דיון חוזר בעקבות החלטת ועדת ערר:

הבקשה סורבה בוועדת משנה מס' 2024003 בתאריך 09.07.2024, הוגש ערר על החלטת ועדה, והתקבלה החלטת ועדת ערר מתאריך 14.10.2024:

לאחר שהעוררים שמעו את המלצת ועדת ערר ולאור הסכמות בין הצדדים שבאו לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

רשמנו בפנינו את הסכמת הוועדה המקומית בדבר האפשרות להגשת תכנית מתוקנת לבקשה להיתר וקיום דיון חוזר בה, וזאת תוך 12 חודשים מהיום (14.10.2025), בכפוף לעמידה בכל הוראות הדין, הנחיות מרחביות והתוכניות התקפות ותוך הצגת הסכמה לעניין הבקשה להקלה לתוספת יח"ד, באופן של חתימה על הבקשה של כל בעלי הזכויות במגרש. לחלופין החלטה שיפוטית המאפשרת הגשת בקשה להקלה זו באמצעות העוררים או מי מטעמם. היה ולא תוגש תכנית מתוקנת לא יתקיים דיון בה בתוך 12 חודשים מיום 14.10.2024, הבקשה להיתר תסגר.

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בן שלוש קומות וחדר על הגג מעל קומת מרתף, הכולל 2 יח"ד.
2. הוספת גדרות, 2 חניות ושער.
3. מתן הקלה של:

- תוספת של 6% משטח החלקה (999 מ"ר) עבור שיפור תכנון.
- תוספת של 5% משטח החלקה (999 מ"ר) עבור תוספת מעלית.
- תוספת של 2.5% משטח החלקה (999 מ"ר) עבור קומה נוספת.
- תוספת קומה אחת ובניית 3 קומות במקום 2 קומות המותרות.
- גובה חצר אנגלית 3.03 מ' במקום 1.5 מ',
- גובה קומה טיפוסית 3.23 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- גובה קומת קרקע 3.23 מ' במקום 2.20 מ' המותרים.
- גובה קומת גג 3.23 מ' במקום 2.70 מ' המותרים.
- ביטול קומת עמודים מפולשת והפיכתה לקומה רגילה

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20220545

-תוספת 20% משטח המגרש ע"פ שבס לתוספת יח"ד אחת (3 במקום 2)

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	מגורים	215.10		222.18		60.44		3
	סה"כ	215.10		222.18		60.44		3

חות דעת

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת (7 חלקות משנה) והבקשה חתומה ע"י 2 בעלים, ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב'. .

תיאור מצב קיים

במגרש זה קיימים 3 מבני מגורים פרטיים אשר פונים לרח' החשמונאים, נשוא הבקשה הינו קטע שלישי מצפון שאיננו בנוי.

התייחסות מחלקות העירייה

תברואה: מאושר

תנועה: מאושר

איכות הסביבה: יש להשלים דרישות אשר ניתנו בתיק המידע

גנים ונוף: יש להוסיף גומות עצים בחזית המבנה ברחוב בהתאם לרוחב המדרכה ובתיאום מול אגף גנים ונוף

ניקוז: התכנית ממוקמת בטווח ה-40 מ' משקע מקומי, על פי דרישת העירייה אין לבנות קומות מרתפים בתחום זה!

על מנת לקבל אישור לבניית קומת מרתף:

-יש לקבל דו"ח הידרולוגי המוכיח הגנה מהצפות בהסתברות של 1% (1:100 שנה), כולל קבעת גובה לפתחי אוורור, חצר אנגלית

והכניסה לקומות המרתף.

-לאחר קבלת הדוח תיבדק התכנית ע"פ הנחיות העירייה.

פרסום

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 30.09.2022 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

הערות בדיקה

1.הבקשה תוקנה ולא מבוקשת הקלה לתוספת יח"ד.

ההערות תוקנו בהתאם להחלטת וועדת משנה 2024003.

2.יש להשלים חזית צפונית.

3.להציג גדר חיה בפריסות גדרות באופן ברור.

4.יש להציג ולהדגיש את ההפקעה בתכנית קומת קרקע ומפת מדידה.

5.יש לצמצם חלונות בקומות מרתף לכיוון חצר אנגלית לגודל מינימלי הנדרש, היות ומדובר במחסנים.

6.יש לתקן גובה חצר אנגלית ל1.50 מ' המותרים לפי תקנות.

7.בהתאם לחו"ד ניקוז עבור הקמת מרתף נדרש להציג דו"ח הידרולוג ולקבל אישור מח' ניקוז.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בעלות פרטית.

- מספר חתימות

2 חתמו מתוך 7 בעלויות.

המלצות מהנדסת העיר

1. לאשר הבקשה למעט ההקלות הבאות:

- תוספת 20% משטח המגרש ע"פ שב"ס לתוספת יח"ד אחת (3 במקום 2).

- הצמדת מחסנים לדירה בקומת קרקע והצמדת מרתף לדירה בקומת קרקע כולל ירידה מתוך הדירה.

-גובה חצר אנגלית 3.03 מ' במקום 1.5 מ'.

-קו בניין צידי -מערבי 2.53 מ' במקום 4 מ' המותרים

שכן אינן רלוונטיות לבקשה, שאר ההקלות הנדרשות מאושרות בתנאי ל:

- א. אישור קומת מרתף בכפוף להצגת דוח הידרולוגי וקבלת אישור מח' ניקוז.
- ב. פתרון תברואה כך שלא יהיה הפרעה למרחב הציבורי וחזית הרחוב.
- ג. אישור הקלה לתוספת ל% 5 בכפוף להצגת סכמת שטחי הנגישות.
- ד. רישום תקנה 27 לנושא הצמדת המחסנים ליח"ד ע"פ תיקון ח/15 (מחסן לכל יח"ד)
 2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.
 3. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

מהלך דיון

(מדברים ביחד)

דייזי סמוטקו: טוב, אז החשמונאים,

דובר: סעיף 3.

מאיר חלבי: זה החשמונאים 36.

דייזי סמוטקו: כן, החשמונאים 36. זה בעצם דיון חוזר בעקבות החלטת ערר, כרמית, רוצה לספר קצת רקע?

עו"ד כרמית פרוסט: הייתה פה החלטת וועדת ערר ב-2024 על בקשה שדנו ביולי 24.

זוהר נוימרק: כן.

עו"ד כרמית פרוסט: הייתה שם בקשה שביקשו הקלה לתוספת יחידת דיור, ומכיוון שההקלות חייבו שם הסכמה של 100%

ולא הייתה הסכמה של 100% דחינו את הבקשה. הם הגישו ערר, וועדת הערר אמרה להם, יש לכם אפשרות או להחתיים את

השכן ואז יהיה לכם את ההסכמה, תוכלו לקבל את ההקלה של התוספת יחידת דיור, או שתקבלו פסק דין שיחייב אתכם. הם

השאירו את הבקשה פתוחה. כרגע הם לא הצליחו לקבל את ההסכמה אז הם פשוט השאירו את הבקשה ללא הדירה הנוספת,

כי זו יחידת דיור ששייכת לכל הבעלים.

מאיר חלבי: כן.

עו"ד כרמית פרוסט: ולכן שבשביל ששכן יבנה אותה, השכן השני היה צריך לוותר לו, הם לא היו מוכנים. אז אנחנו,

זוהר נוימרק: הם לא הגיעו להסכמות.

עו"ד כרמית פרוסט: לא הגיעו להבנות, אבל הם,

זוהר נוימרק: פרק הזמן תם. פרק הזמן שנתן בית המשפט תם, ואנחנו עכשיו,

מאיר חלבי: אז למעשה אנחנו פה מקבלים את ההחלטה של ועדת ערר.

זוהר נוימרק: לא.

עו"ד כרמית פרוסט: לא, וועדת הערר אמרה להם, אתם יכולים לקבל הסכמה. אם לא, אנחנו חוזרים, צריך לדון בבקשה. כי

כשהם ביקשו סירבנו להם, אבל עכשיו כשהם וויתרו על התוספת יחידת דיור הם תכננו את הבניין מחדש ללא ה-,

יוסי זהבי: ללא הדירה.

עו"ד כרמית פרוסט: ללא אותה תוספת,

זוהר נוימרק: ללא התוספת.

עו"ד כרמית פרוסט: אבל מכיוון שאנחנו עדיין רוצים שהם יתקדמו, לא נסגור את הבקשה ונגיד להם בואו תתחילו הכל

מחדש. השאירו להם את זה פתוח, וזאת האופציה שהם ממשיכים בה מהנקודה שבה הם הפסיקו ופשוט הגישו תוכנית

מתוקנת, ללא היחידת דיור הזו.

זוהר נוימרק: אוקיי.

דייזי סמוטקו: הם בעצם ביקשו שלוש יחידות דיור, והיום בבקשה הנוכחית זה שתי יחידות דיור.

עו"ד כרמית פרוסט: לפי מה שניתן להם.

דייזי סמוטקו: מאחר והם לא הגיעו להסכמות.

מאיר חלבי: אבל הם בונים שלוש קומות.

זוהר נוימרק: שתי קומות. שתי יחידות.

דייזי סמוטקו: שלוש קומות, שתי יחידות דיור. אפשר להראות לכם.

מאיר חלבי: הקמת מבנה מגורים בן שלוש קומות.

זוהר נוימרק: כן, אבל שתי יחידות.

דייזי סמוטקו: שתי יחידות דיור. הוויכוח היה על הקמות יחידות דיור.

אסנת אלרון: מספר יחידות הדיור תואם תב"ע.

עו"ד כרמית פרוסט: כן.

אסנת אלרון: יש להם גן בעצם, סוג של גן גג.

דייזי סמוטקו: כן, יש להם קומת קרקע, ראשונה, והגג. ריקי את יכולה להראות להם את הקומות.

יוסי זהבי: יש להם מרתף?

- מאיר חלבי: כן, גם מרתף.
- זוהר נוימרק: טוב.
- דייזי סמוטקו: יש להם גם מרתף ומחסנים, אנחנו דורשים תקנה 27, להצמדת המחסנים, מאיר חלבי: כל דירה.
- דייזי סמוטקו: עבור כל יחידת דיור מחסן. נכון.
- מאיר חלבי: בעיות של חנייה, יש להם פתרון.
- זוהר נוימרק: לשתי היחידות.
- דייזי סמוטקו: חנייה, כן, יש להם פתרון.
- מאיר חלבי: אוקי, אנחנו מאשרים את זה.

החלטות

- הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:
1. לאשר הבקשה למעט ההקלות הבאות:
 - תוספת 20% משטח המגרש ע"פ שב"ס לתוספת יח"ד אחת (3 במקום 2).
 - הצמדת מחסנים לדירה בקומת קרקע והצמדת מרתף לדירה בקומת קרקע כולל ירידה מתוך הדירה. גובה חצר אנגלית 3.03 מ' במקום 1.5 מ'.
 - קו בניין צידי - מערבי 2.53 מ' במקום 4 מ' המותרים
 - שכן אינן רלוונטיות לבקשה, שאר ההקלות הנדרשות מאושרות בתנאי ל:
 - א. אישור קומת מרתף בכפוף להצגת דוח הידרולוגי וקבלת אישור מח' ניקוז.
 - ב. פתרון תברואה כך שלא יהיה הפרעה למרחב הציבורי וחזית הרחוב.
 - ג. אישור הקלה לתוספת 5% בכפוף להצגת סכמת שטחי הנגישות.
 - ד. רישום תקנה 27 לנושא הצמדת המחסנים ליח"ד עפ"י תיקון ח/15 (מחסן לכל יח"ד).
 2. מילוי כל תנאי התכנן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.
 3. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

גליון דרישות - בקרת תכנ

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן.
- אישור מורשה נגישות
- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז ודוח הידרולוגי
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור/פטור הג"א למקלט או ממ"ד
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.

נספחים

1. חוות דעת לוועדה

מס' היתר	שנה	מהות
382	1998	הקמת מבנה משותף ביחידה הצמודה למבוקש מדרום לפי היתר יש 2 קומות מעל קומת עמודים וחדר על הגג
225	2010	סה"כ 2 יח"ד תוספת חדר על הגג עבור היחידה הדרומית, צמוד למבוקש מצד דרום.
183	1993	הקמת מבנה משותף ביחידה הצמודה למבוקש מצפון לפי היתר יש 2 קומות מעל קומת עמודים וחדר על הגג
1120	1949	הקמת מבנה משותף ביחידה הצפונית במגרש לפי היתר יש 2 קומות, הכולל 2 יח"ד
סה"כ בהתאם להיתרים במערכת יש 6 יח"ד במגרש		

שטח מגרש לאחר הפקעה: 956 מ"ר שטח חלקה יחסית של המבוקש הינו $239 = 956/4$ מ"ר	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ מותר עם הקלות:	32.5% 77.67 מ"ר $2 * 77.67 = 155.34$ מ"ר	קרקע: 60.15 מ"ר א': 55.58 מ"ר ב': 64.09 מ"ר	- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) < 14.34 מ"ר - תוספת 5% בגין תוספת מעלית (פורסמה) < 11.95 מ"ר
שטחי שרות ממ"ד מרפסת זיזית	9 מ"ר + עובי קירות 12 מ"ר	$2 * 11.94 = 23.88$ מ"ר א': 11.57 מ"ר ב': 11.30 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב החשמונאים לאחור קו בניין קדמי למרפסות	4 מ' 5 מ' 4 מ'	4 מ' 5 מ' 3 מ'	הבלטת מרפסות של 1.0 במסגרת 40% מקו הבניין הקדמי (פורסמה הקלה)
מס' יחידות	7.64 יח"ד ≈ 8	קיים במגרש: 6 יח"ד מבוקש 2 סה"כ 8	
מס' קומות	2 קומות מעל קומת עמודים	3 קומות וביטול קומת עמודים	מבוקש ביטול קומת עמודים (פורסמה)
גובה במטרים	3 מ' כולל עובי תקרה	קרקע-ב: 3.23 מ'	מבוקשת תוספת גובה (פורסמה)
שימושים	מגורים	מגורים	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ח1, תיקון 15):

קומות	שימוש	גובה קומת מרתף עלונה
2 מפלסים	אחסנה	3.5 מ'
1	אחסנה	2.77 מ'

מותר	מוצע	סטייה	שטח
10 מ"ר אחסנה לכל דירה סה"כ 20 מ"ר	אחסנה: 19.93 (2) מחסנים ביחד 22 מ"ר מעברים ומדרגות	87 מ"ר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23

שטח חדר על הגג	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר	36.26 מ"ר		
גובה חדרים על הגג	2.70 מ'	2.88 מ'	פורסמה הקלה להגבהת גובה
נסיגות	לחזית 2.0 מ'	2.20 מ'	2 מ'
	אחורי 1.4 מ'	1.4 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	הוצג סולם	

סעיף 4	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250346/1	תיק בניין: 376400000
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025		

מס' ברישוי זמין 10000510154

בעלי עניין

מבקש

דמארי ציפי, האחוה 8 חולון

בעל הנכס

דמארי ציפי, האחוה 8 חולון

עורך

דורין דויד

מטפל:

רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב האחוה 8

גוש וחלקה:

גוש: 6043 חלקה: 1751

שטח המגרש

1035.00 מ"ר

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג

מהות הבקשה

- בקשה להיתר בניה הכוללת:
תוספת בניה עבור בית פרטי צמוד קרקע בן 2 קומות הכוללת:
1. תוספת ממ"ד בקומת קרקע.
 2. הרחבת קומת קרקע וא'.
 3. תוספת עליית גג.
 4. הסדרת פיתוח שטח.
 5. תוספת פנלים סולריים על הגג.
 6. הריסת גגונים בחזית האחורית.

מהות הפרסום:

מתן הקלה של:
-קו בניין קדמי לשביל אחווה 3.34 מ' במקום 4 מ' בהתאם לבניה קיימת במגרש בהיתר, באותו קו בניין המבוקש, עבור כל הקומות.
-תוספת של 6% משטח החלקה (258.70 מ"ר) עבור שיפור תכנון.

חוות דעת

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה

תיאור מצב קיים:

פרסום:
ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 07.08.2025 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים א מתכנית: ח 71/ שטח: 1035 מ"ר
שטח חלקה יחסית לפי אישור זכויות מרמ"י: 258.7 מ"ר
ח/619-תכנית כוללת להתחדשות עירונית-חלקה זו בקטגוריה: שמירה על תבנית הבניה

הערות אחראי רישוי -

1. נבדק לפי היתר מספר 86 מיום 18.09.83 עבור תוספת קומה א'.
2. המבנה הנדון הינו מבנה הראשון במגרש אשר מנצל את הזכויות הבניה על הגג.
3. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנן.
4. חלק ההתוספות המבוקשות הן מוצעות בדיעבד, מפלס 0.0 הוגבה ומוצעת הגבהת השטח בכניסה למבנה, אישור השטח המוגבה יהיה לשיקול דעת וועדה.
5. חלק מגדר האחורית חורגת מגבול המגרש יש להציג אישור הסכמת שכנים.
6. להסיר פיתוח שטח מתכניות קומה א' וגג.
7. הגגון כניסה עומד בתקנות בליטות מותרות מקו הבניין.
8. יש להוסיף מפלס במישור הגינון ולגדר, להוסיף חתך באזור הפיתוח.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בעלות רמ"י, יש אישור

- דחיה - תשתיות(ניקוז)

הערות -יש להראות את מתקני הניקוז הקיימים ולהציג את תכנית הניקוז המעודכנת לאחר השינוי.
יש להתייחס להנחיות עיריית חולון לנושא ניקוז וניהול הנגר בשטח התכנית.

- אישור - תברואה

- דחיה - תברואה

הערות -יש לתכנן גומחה במידות פנים של 160/130 ס,מ עבור פח 360 ליטר ירוק ופח 360 ליטר כתום

- אישור - אגף פיקוח

- דחיה - תאגיד מים

הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 30/7/25.

המלצות מהנדסת העיר

1. לאשר הבקשה כולל ההקלה למעט ההקלה ל 6% לשיפור התכנון מכיוון שהתכנון המבוקש אינו מצריך זאת.
2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

מהלך דיון

דייזי סמוטקו: סעיף 4 זה האחוה 8, זה תוספת בנייה לבית צמוד קרקע כולל תוספת ממ"ד בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח. הריסות של חריגות, גגונים. יוסי זהבי: ... סגור.

דייזי סמוטקו: כן, היה להם, יש להם גגון מאוד גדול בחזית האחורית, הם הורסים את זה, ממש ... את זה מקצה לקצה. בעצם אנחנו, אין מניעה לאשר את הבקשה למעט ההקלה של 6 אחוז, מאחר והתכנון, תעשי רגע zoom מקדימה. התכנון המבוקש לא מצריך זאת. אושר להם בהיתר קודם. ריקי.

- זוהר נוימרק: אנחנו דיזיזי סמוטקו: כן, זוהר נוימרק: רוצים לחסוך להם כסף? דיזיזי סמוטקו: תראי להם את הקיים. לא, הקיר הזה, כל האזור הזה הוא קיים בהיתר ולכן אין, זוהר נוימרק: 6%, כי אחרת זה ילך, מאיר חלבי: אז רגע, אז אין צורך ב-6 אחוז? דיזיזי סמוטקו: לא. אסנת אלרון: גם אם יאשרו והם לא מימשו, אני לא גובה. דיזיזי סמוטקו: לא מצריך את זה, את ה-6 אחוז מבחינת התכנון של המבקשים. מאיר חלבי: אבל זה על דעת המבקש? דיזיזי סמוטקו: הם לא ניצלו את ה-6 אחוז, הם ביקשו, מאיר חלבי: אה, אוקי. דיזיזי סמוטקו: ובסוף לא ניצלו את ה-6 אחוז. זוהר נוימרק: הם לא ניצלו. מאיר חלבי: אנחנו מאשרים ללא ה-6 אחוז. דיזיזי סמוטקו: כן, כן, נכון. זוהר נוימרק: שלא ישלמו סתם השבחה. מקבלים את המלצת מהנדסת העיר, אנחנו עוברים לסעיף 5.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדקלמן: לאשר הבקשה כולל ההקלה לקו בניין למעט ההקלה ל 6% לשיפור התכנון מכיוון שהתכנון המבוקש אינו מצריך זאת. בכפוף להשלמת תיקון הבקשה עפ"י דרישות בודק ההיתרים ומילוי כל הדרישות התכן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.

בקרת תכ

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה (תקנה 47(2))
- הצהרת יועץ בטיחות בהתאם לתקנה 18 א' כיבוי אש
- אישור פיקוד העורף עבור מרחב מוגן דירתי
- אישור תאגיד המים לנספח סניטרי, ערוך עפ"י התקנות, הנחיות תאגיד המים חתום ע"י מהנדס מים וביוב.
- אישור מח' איכות הסביבה
- אישור מח' ניקוז
- תצהיר מתכנן שלד כולל חישובים סטטיים
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- תשלום דמי הקמה

אישור התחלת עבודות

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע - טופס ג-1
- הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין - טופס ג-3
- הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ג-4
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע - טופס ג-6 (בצירוף תעודת אדריכל/מהנדס/ במבנה פשוט תעודת הנדסאי הרשום במרשם הנדסאים וטכנאים) + ת"ז
- הצהרת האחראי לביצוע שלד הבניין - טופס ג-8 (בצירוף תעודת אדריכל/מהנדס/ במבנה פשוט תעודת הנדסאי הרשום במרשם הנדסאים וטכנאים) + ת"ז
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ג-9 בצירוף רישיון קבלן רשום בתוקף + ת"ז (חברה בע"מ פרוטוקול חברה - מורשה חתימה)
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין - טופס ג-10 (בצירוף. הסכם התקשרות לפינוי פסולת, בצירוף טופס הצהרה על כמויות פסולת ועודפי עפר)
- אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין - טופס ג-12 (בצירוף רישיון מודד מוסמך)
- מינוי מדביר + רישיון עבודה + ת"ז ח-4

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250346/1

- אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות - ג-13
- אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות המעבדה של מערכות הבניין, בהתאם למוצע בבקשה (גז, תברואה, מעקות, אנטנות וכו') + בטונים
- תכנית ארגון אתר dwf
- שלט אתר טופס התחייבות להתקנת שלט
- אישור תברואה הצגת חוזה התקשרות עם אתר פינוי פסולת + טופס הצהרת חישוב כמויות פסולת (גורם פנים עירייה)
- תשתיות- תמונות שצ"פ לפני תחילת עבודה (גורם פנים עירייה)

ביקורת במהלך ביצוע

- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע ביקורת באתר - סימון קווי בניין- טופס ד-1
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע ביקורת באתר - גמר יסודות בניין - טופס ד-1
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע ביקורת באתר - גמר שלד - טופס ד-1
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע ביקורת באתר - גמר בנין (לפי תחום ביקורת) - טופס ד-1
- היתר לשינוע חול של הפיקוח על הבניה על העברת עודפי חפירה לאתר מורשה (יצורף לדווח על סימון קווי הבניין ומתווה יסודות).
- מפת עמודים מאושרת ע"י המודד העירוני בק. קרקע ולפני יציקת רצפה קומה 2

תעודת גמר

- הצהרת עורך בקשה ראשי - טופס ה-1
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - טופס ה-2
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ה-5 (בצירוף רישיון קבלן רשום בתוקף)
- אחראי לביקורת על הביצוע בקשה לקבלת תעודת גמר טופס ה-7
- הצהרת אחראי לביצוע שלד המבנה לתעודת גמר (בצירוף הסמכה ות"ז) ה-11
- אישור מודד
- אישור חזות העיר
- אישור שומה
- אישור מי שקמה
- אישור תשתיות+ גנים ונוף
- אישור פיקוח על הבניה
- תצהיר לבדיקת ממ"ד אחראי לביקורת ג-5 (מתחת ל 6 יח"ד כולל)
- טופס 20 א' הצהרת אחראי לביצוע שלד ג-6 (מתחת ל 6 יח"ד)
- אישור תקינות מעבדה (מתחת ל 6 יח"ד) עבור מסן אויר, אטימות, מסגרות, עובי טיח, ריכוז בטונים
- אישור תקינות מעבדה- דוח ריכוז בטונים

נספחים

1. טבלאות לוועדה

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	שטח חלקה יחסית : 258.7 מ"ר
<p>- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) 15.52 מ"ר</p> <p>לא נדרשת הקלה</p>	<p>קרקע</p> <p>קיים: 83 מ"ר</p> <p>סה"כ מוצע לאחר קיזוז עיקרי לממ"ד : 77.23</p> <p>מ"ר</p> <p>קומה א'</p> <p>קיים 56.8 מ"ר</p> <p>מוצע : 72.01</p> <p>149.25 מ"ר</p> <p>12.65 מ"ר</p> <p>11.54 מ"ר</p>	<p>32.5% 84.07 מ"ר</p> <p>168.15 מ"ר</p> <p>9 מ"ר + עובי קירות ללא הגבלה</p>	<p>שטחים עיקריים</p> <p>- קומה טיפוסית</p> <p>- סה"כ 2 קומות</p> <p>שטחי שרות</p> <p>ממ"ד</p> <p>מרפסת גג קומה א'</p>
<p>-קו בניין קדמי לשביל אחווה 3.34 מ' במקום 4 מ' בהתאים לבניה קיימת במגרש בהיתר, באותו קו בניין המבוקש, עבור כל הקומות.</p>	<p>3.34 מ' בהתאים לקיים</p> <p>ממ"ד בהתאים לתמ"א 40 / א 1/1</p> <p>ללא שינוי</p>	<p>4 מ'</p> <p>6.0 מ'</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי לשביל אחווה</p> <p>לאחור</p>

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	44.26 מ"ר	על פי השטח הנוצר, מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע	שטח חלל גג רעפים
	78.34 מ"ר	85% 89.89 כולל מדרגות 76=85%*	תכסית קומה אחרונה
	6.52 מ'	רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג	גובה חדרים על הגג

גדרות בהתאם להנחיות מרחביות 24			
סטייה	מוצע	מותר	
	גדר בנויה גמר שליכט בגובה 1.10 מ' + 0.60 מ' גדר קלה	גדר אבן כורכרית מבוקעת או בטון אדריכלי כולל קופינג מחומר זהה לחיפוי הגדר בגובה של 110 ס"מ, הגבה הגדר תתאפשר באמצעות גדר קלה בלבד (כסורג דקורטיבי ממתכת או שלב עץ) = 1.70 מ'	גובה, חומר וגוון גדר הפונה לרח' סה"כ גובה
		*ניתן לתכנן גמר בחומר אחר בתנאי שנעשית התאמה לגדר קיימת אצל שכנים צמודים (ששופצה לאחרונה או מחופה במצב טוב) יש לצרף קטע מפריסת גדר השכן הצמוד + צילומים.	

126500000	תיק בניין:	20240647/1	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש):	5	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025					

מס' ברישוי זמין 10000440088

בעלי עניין

מבקש

איציק מזרחי, הנשר 8 חולון

דליה מזרחי, הנשר 8 חולון

בעל הנכס

רשות מקרקע ישראל/רמ"י, מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב - יפו, 6701201

עורך

דניאל מועדים לשמחה

מטפל: קובי חבושה לוי

כתובת: רחוב הנשר 8

גוש וחלקה: גוש: 6018 חלקה: 272

יעוד:

שטח מגרש: 729.00 מ"ר

שימושים: מגורים
תאור הבקשה: תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

א. שינויים בקונטור המבנה כולל שינויים פנימיים (מצב קיים)

ב. תוספת פרגולה מעץ בחזית אחורית

ג. תוספת פרגולה בחזית קדמית לרחוב הנשר

ד. תוספת מקלט בקו בניין אחורי 0 מ'.

מהות הפרסום:

מבוקשות הקלות הבאות:

- 1 קו בניין אחורי מבוקש 0 מ' במקום 5 מ'. המותרים עבור מקלט
2. קו בניין אחורי מבוקש 3.08 מ' במקום 5 מ'. המותרים עבור פרגולה
3. הקלה בגודל הפרגולה מבוקש 41.64 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים
4. הקלה לסככת רכב בקו בניין קדמי וצדדי 0 מ'.

פרוט הפרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 23.2.25 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

שטחים

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		19.09				מגורים	0.00
		19.09				סה"כ	

גורמי פנים:

- סוג בעלות

רמ"י

תנאי קבלת היתר אישור רמ"י

- מספר חתימות

100% חתימות

המלצות מהנדסת העיר

1. לאשר את הבקשה כולל ההקלות
2. מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים.

מהלך דיון

- דייזי סמוטקו: סעיף 5, הנשר 8, זה שינויים בקונטור מבנה, תוספת פרגולה, זה הכל מצב קיים, יש מקלט בקו בניין אחורי 0. בהיתר ישן היה כאן מחסן, אז בעצם מבקשים שינוי, עיבוי למחסן לטובת שימוש של מקלט שקיים בשטח. אנחנו בתקופה רגישה בארצנו ולכן גם אין מניעה לאשר.
- זוהר נוימרק: מקבלים את המלצת מהנדסת העיר, אנחנו עוברים לסעיף 6.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:
לאשר את הבקשה כולל ההקלות בכפוף למילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.

גליון דרישות - בקרת תכן

- אישור מח' הניקוז
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מח' תברואה
- אישור/פטור הג"א למקלט או ממ"ד
- חתימת רשות מקרקעי ישראל כבעל הנכס
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.

נספחים

1. חוות דעת

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה על ידי כל הבעלים המהווים 100% הסכמות

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב הנשר קיים מבנה מגורים דו משפחתי הכולל 2 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו יח"ד המערבית

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 26.1.25 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תברואה	סרוב- יש להציג פתרון אשפה קיים אם לא קיים יש לתכנן בהתאם למספר יח"ד בחלקה
תנועה	לא נדרש
ניקוז	בשלב בקרת התכן
אינסטלציה	בשלב בקרת התכן
סביבה	בשלב בקרת התכן
נגישות	לא נדרש
עיצוב עירוני	לא נדרש
שימור	לא נדרש

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים א מתכנית: ח / 1 / 2

שטח מגרש: 718 מ"ר

ח/1 מגורים			
מותר	מוצע	סטייה	
<u>שטחים עיקריים</u>			
	קומת קרקע		- קומה טיפוסית - סה"כ
	קיים בהיתר		
	מספר 212		
	125.79 מ"ר		
	מוצע -5.59		
	סה"כ קרקע		
	120.20 מ"ר		
	קומה א		
	קיים בהיתר 212		
	94.55 מ"ר		
	מוצע -0.97		
	סה"כ		פרגולה בחזית אחורית
	248.76 מ"ר		
10 מ"ר		סטייה של 37.64 מ"ר לא פורסמה הקלה	
	47.64 מ"ר		

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	17 מ"ר	10 מ"ר	פרגולה בחזית קדמית
	19.09 מ"ר		<u>שטחי שרות</u> מקלט בקו בניין 0
סטייה של 0.70 מ' קיים בהיתר 212	4.30 מ'	5 מ'	<u>קווי בניין</u> קו בניין לחזית א
	3.0 מ'	3 מ'	קו בניין לצד
	10.29 מ'	5 מ'	אחורי
הקלה למקלט בקו בניין אחורי מבוקש 0 מ' במקום 5 מ'	0 מ'	5.0 מ'	קו בניין אחורי עבור מקלט
סטייה של 1.92 מ' הקלה בקו בניין אחורי מבוקש 3.08 מ' במקום 5.0 מ' עבור פרגולה (פורסמה)	3.08 מ'	5.0 מ'	קו בניין לאחור עבור פרגולה
	3 מ'	3 מ'	גובה במטרים

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 212 מיום 30.06.74
- מוצע מקלט קיים שנבנה בקו בניין 0 לחזית אחורית.
- מוצעת פרגולה שמשמשת כקרוי לחנייה בקו בניין 0 לחזית וקו בניין צידי 0 – לא נדרשת הקלה שכן מדובר באזור מגורים א' המאפשר חניות מקורות מעבר לקו הבניין.
- מוצעת פרגולה בחזית אחורית בגודל 41.64 מ"ר, לפי תיקון 8 מותרת פרגולה בגודל 10 מ"ר
- מחסן בשטח 8.92 אושר בהיתר 212 מיום 30.06.74 בצמוד לקו המגרש האחורי - אין מניעה לאשר שיפור מיגון המחסן לצורך מרחב מוגן. וזאת בכפוף לאישור הג"א.

מהלך דיון

דייזי סמוטקו : סעיף 6, אהרונוביץ' 37, חפירה ודיפון. אישרתם בוועדה בקשה ראשית, כעת הוגשו חפירה ודיפון. התאימו לקונטור, מאיר חלבי : מאשרים את זה, דייזי סמוטקו : כן. מאיר חלבי : זה כבר היה צריך להיות מזמן. זוהר נוימרק : זה בניין שעבר, דייזי סמוטקו : אבל הם הגישו את זה רק עכשיו. זוהר נוימרק : שנפגע מהטיל, אנחנו עשינו באמת מאמצים לקדם. אסנת אלרון : רגע, אבל זה נושא שסופר חשוב לי. זה היתר חפירה. דייזי סמוטקו : כן, זה היתר חפירה. אסנת אלרון : טוב. אנחנו גם בקשר מול הרשות להתחדשות בנושאים האלה, מה שקורה, הרשות זכאית למענק ... ליחידות דיור בהתחדשות עירונית, אבל המענק ניתן בכפוף להוצאת היתר מלא תוך שנה מהיתר החפירה. אם אנחנו לא, אם היזם לא עומד בדרישה הזו אנחנו צריכים להחזיר את הכספים חזרה. יש לנו על הפרק עכשיו, יש לנו על הפרק עכשיו, כמה היתרים הרשות להתחדשות ביקשה שעד סוף השנה אנחנו צריכים להוציא? מאיר חלבי : אבל השנה מיום העלייה לקרקע או מיום הוצאת ההיתר? אסנת אלרון : מהוצאת ההיתר. דייזי סמוטקו : סירני וההסתדרות, אסנת אלרון : נכון. דייזי סמוטקו : וראש פינה. כמה היה שם, ארבעה או חמישה? אסנת אלרון : נדמה לי ארבעה או חמישה. דייזי סמוטקו : כן, ארבעה או חמישה, נכון? אסנת אלרון : כן. אסנת אלרון : אז עם כל הרצון שלנו באמת לקדם היתרי חפירה אנחנו, ולאור המדיניות של הרשות להתחדשות, שאנחנו מנסים לשנות אותה, כי מה שקורה, ברגע שאישרנו היתר חפירה, בניגוד לעבר שהיתר היה תקף לשנה, היום היתר תקף לשלוש שנים. אז אמנם לתושבים זה נותן איזושהי צפי התקדמות לפרויקט, אבל בפועל החשש שלנו, שנייה, בסדר, החשש שלנו שברגע שיש היתר חפירה, יזמים, גם אם הם מתחילים לממש, אין להם את המוטיבציה להוציא את ההיתר המלא. יוסי זהבי : אולי ... מראש. אסנת אלרון : להוציא את ההיתר המלא. לא, זה לא קשור. להוציא את ההיתר המלא תוך שנה כי יש להם שלוש שנים, והם לוקחים את הזמן. ולכן אנחנו, ופה, בגלל שזה באמת מקרה מיוחד, אבל זה מקרה מיוחד שאנחנו, בעיקרון אנחנו כן רוצים לאפשר היתרי חפירה אבל זה גורם לנו המון בעיות עם המענקים של הרשות להתחדשות. אז פה כתנאי אנחנו מבקשים התחייבות של היזם להוציא היתר מלא. לצערי אין לנו, בטי גולדפרב סילברה : איך לאכוף את זה? אסנת אלרון : כן. זוהר נוימרק : לא, אבל יש פה אינטרס, עוד פעם, המקרה הזה זה מקרה מיוחד של מבנה שניזוק מנפילת טיל. אני חושב שהדיירים שם מאד רוצים כבר להתקדם. יש נושא של התחשבות, עוד פעם, (מדברים ביחד) זוהר נוימרק : הדיירים מודעים לכל הנושא הזה, זאת אומרת, יש פה שיתוף פעולה עם הוועדים, וועד הזה, אנחנו רוצים לעזור להם. מאיר חלבי : אבל לא הבנתי, עכשיו את רוצה לאשר לו היתר. אסנת אלרון : אנחנו מבקשים, במקרה הזה גם יש היתר בתהליך של הבניין המלא, אבל מה שקורה, ברגע שאנחנו מציעים היתר חפירה יש להם שלוש שנים להיתר. זוהר נוימרק : זה מוריד לו את האינטרס, אסנת אלרון : אז זה מוריד לו, זוהר נוימרק : לקדם את ההיתר הראשי. בטי גולדפרב סילברה : זה מוריד לו את הלחץ כאילו. אסנת אלרון : אנחנו במקביל עובדים מול הרשות להתחדשות שבגלל השינויים, מאיר חלבי : כן, אבל המקרה הזה, הבניין הוא כבר מפורק. היום עברתי שם. אסנת אלרון : לא, הוא לא. מאיר חלבי : עכשיו באתי. מפורק. הבניין מפורק. אסנת אלרון : הוא לא הרוס.

מאיר חלבי : הוא לא מפורק בשלד, אבל ממש הוא מפורק. וזה על כביש ראשי.
אסנת אלרון : הוא פונה, הוא לא,
מאיר חלבי : זה בניין שנפגע מהטיל.
אסנת אלרון : נכון.

מאיר חלבי : עכשיו, מה שאני רוצה להגיד לך, שאני בדקתי ויש פה בעירייה כמה היתרים שמוכנים להיתר, והיזמים לא מושכים אותם. בגלל שבחווה יש מיום הוצאת ההיתר, 45 יום או 60 יום עולה על הקרקע. הוא לא רוצה להכניס את הסעיף הזה להילוך, הוא לא מושך את ההיתר. הוא לא מושך את ההיתר, הוא לא משלם כסף. הוא לא משלם כסף, אין כסף לעירייה. אסנת אלרון : מסכימה.

מאיר חלבי : זה מקרה יותר חמור מהמקרה הזה. אני חושב שפה הערבות על התיק הזה לא צריך לחו"ל, צריכים לאשר. דובר : לא דיברנו על ערבות.

אסנת אלרון : דיברנו על התחייבות, אמרתי.

עו"ד כרמית פרוסט : התחייבות.

מאיר חלבי : התחייבות, כן.

עו"ד כרמית פרוסט : התחייבות.

אסנת אלרון : התחייבות שהוא יוציא את ההיתר המלא.

מאיר חלבי : התחייבות בסדר, אני מוכן להתחייבות, אבל לא ערבות.

אסנת אלרון : אני רק אומרת שהיכולת שלנו לאכוף את זה היא מועטה.

זוהר נוימרק : בסדר, אנחנו בדרך כלל, עוד פעם, המדיניות, באמת של מהנדסת העיר והיא גם צודקת בנושא הזה, בדרך כלל לא לאשר את הנושא של דיפון וחפירה, בייחוד כשזה כבר קרוב באמת להוצאת היתר ראשי. במקרה הספציפי הזה בגלל

הנסיבות המיוחדות, אנחנו, מאד חשובים לנו,

מאיר חלבי : אני אומר, פה למקרה הזה,

זוהר נוימרק : לא לעצור,

מאיר חלבי : אני רוצה היתר ולהסתער על הבניין.

זוהר נוימרק : בסדר גמור, אני אומר עוד פעם, זה,

ריקי : לא, שלא יהיה באמת,

(מדברים ביחד)

עו"ד כרמית פרוסט : ההיתר כבר בתהליך.

זוהר נוימרק : ההיתר בתהליך.

עו"ד כרמית פרוסט : לא שזה מצב שהוא לא,

זוהר נוימרק : וזה בתיאום עם הדיירים, והכול, כולם יש להם אינטרס לקדם את זה,

מאיר חלבי : כולם.

זוהר נוימרק : ואני מקווה שזה אכן יקרה.

מאיר חלבי : לאשר את הבקשה הזאת,

זוהר נוימרק : בעזרת השם.

מאיר חלבי : כמה שיותר מהר.

בטי גולדפרב סילברה : בנושא, קשור אבל קצת אחר, ברחוב, נו, יש לי בלאק אאוט.

יוסי זהבי : אהרונוביץ'?

בטי גולדפרב סילברה : ביאליק 156, אחד הבניינים, הבניין היחיד שלא נהרס.

זוהר נוימרק : הגבוה, גבוה יחסית.

בטי גולדפרב סילברה : כן.

אסנת אלרון : לא, הוא לא גבוה.

זוהר נוימרק : יחסית.

אסנת אלרון : לא, את מדברת על 162?

בטי גולדפרב סילברה : לא, 150 ו-1,

מאיר חלבי : הבניין הגבוה, שלמטה יש חניון.

אסנת אלרון : 162.

בטי גולדפרב סילברה : רגע.

זוהר נוימרק : לא יודע.

אסנת אלרון : כל החמישייה נהרסו.

זוהר נוימרק : לא, יש, ליד יש בניין שהוא שמונה קומות, כמה הוא?

אסנת אלרון : יש את ה-148. 162 הוא 11 קומות.

זוהר נוימרק : 11 קומות.

אסנת אלרון : ו-156, 156, לא, 154, לא, גם הוא נהרס. אלה שהם כאילו כתובת אחרת, 38 ו-40, זה הרחוב הפנימי יותר. לא ביאליק. איך קוראים להם? הזוג של, בטי גולדפרב סילברה : אה, ביאליק 162. אסנת אלרון : כן, זה הגבוה. בטי גולדפרב סילברה : ביאליק 162. (מדברים ביחד) זוהר נוימרק : זה ה-11 קומות. הוא גבוה, בטי גולדפרב סילברה : עכשיו, פנו אליי דירים בנושא הזה שאין, אני לא יודעת איפה זה עומד אבל הייתה להם מחשבה שהם כן רוצים אולי למצוא איזשהו קבלן, אסנת אלרון : הם איתנו בקשר. ההיתכנות הכלכלית שם היא בעייתית, בטי גולדפרב סילברה : כן? אסנת אלרון : אבל אנחנו, זוהר נוימרק : 11 קומות, מאיר חלבי : מעלית למשל לא עובדת שם. אסנת אלרון : הכל לא עובד, הכל, ללכת לשפץ אותו זה יכול להיות באמת יותר מסובך מאשר, אסנת אלרון : תראי, זה בניין שיש לו ממ"קים, יש לו, זוהר נוימרק : אבל הקונסטרוקטורים לא ... , אסנת אלרון : כן, הוא לא נפגע מהותית, זאת אומרת, אין שם בעיה קונסטרוקטיבית. זוהר נוימרק : אין בעיה של קונסטרוקציה. אסנת אלרון : הפיר מעלית נפגע. מאיר חלבי : לא, גם כל המהנדסים נתנו אישור שאפשר לגור בו. זוהר נוימרק : כן, אז זה לא, אסנת אלרון : פינני בינוי לבניינים שהם מעל שש קומות, בווריאציות הכלכליות היום, מאיר חלבי : קשה. אסנת אלרון : מאוד מאוד בעייתי. זוהר נוימרק : טוב, אנחנו מאשרים את הסעיף הזה. זוהר נוימרק : כן, שמונה יכול להיות שעוד אפשרי, 11 זה כבר הזוי. בטי גולדפרב סילברה : לא, אבל השאלה היא באמת מה יהיה להם יותר פשוט להתנהל, עם קבלן שלהתחיל לשפץ את כל הבניין? זוהר נוימרק : אנחנו מנסים לעזור להם, הם בקשר ישיר עם ההנדסה. בטי גולדפרב סילברה : זהו, אז, אוקיי. זוהר נוימרק : טוב, מקבלים את המלצת מהנדסת העיר, דיזי סמוטקו : אנחנו נוסיף, זה באמת, (מדברים ביחד) עו"ד כרמית פרוסט : זהו, זה לא מופיע, הכתב התחייבות. דיזי סמוטקו : כתב התחייבות. אנחנו עושים בהמלצה, וגם בגיליון דרישות. זוהר נוימרק : בסדר גמור. דיזי סמוטקו : הוצאת היתר מלא תוך שנה מיום החלטת הוועדה של היתר הבנייה.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן :
לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה בכפוף ל :
- התחייבות הזים להוצאת ההיתר המלא תוך שנה, מיום החלטת הוועדה.
- השלמת תיקון הבקשה עפ"י דרישות בודק ההיתרים ומילוי כל הדרישות התכן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.

בקרת תכן

- אישור מכון בקרה
 - אישור היחידה לאיכות סביבה
 - אישור תאגיד המים
 - אישור/ פטור תשלום היטל השבחה
- כ תב התחייבות מהזים עבור הוצאת ההיתר המלא תוך שנה מיום החלטת הוועדה

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250394/2

אישור התחלת עבודות

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע - טופס ג-1
- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות

נספחים

1. חוות דעת

בעלויות

בעלות פרטי
22 תת חלקות
קיימת הערת אזהרה סעיף 126 על שם ל.י.ב.א.
קיימת הצהרה עו"ד על הסכמת דיירים (ראה ארכיון)

תיאור מצב קיים

במגרש זה קיים מבנה מגורים.

התייחסות מחלקות העירייה

פיקוח מתאים למציאות
תברואה לא נדרש
תנועה אין התנגדות לדיפון וחפירה. תנאי לתחילת עבודות: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים.

התייחסות לסטיות מהתכנית המאושרת

יעוד: אזור מגורים ד מתכנית: ח / 1 / 2 שטח: 1217 מ"ר

בנייה תת קרקעית-מרתפים

סטייה	מוצע	מותר	תכסית
	1000 מ"ר 82.16% =	85% (15% שטח חלחול)	
יש לסמן מידות העמדה	לא מסומן	0 מ' 2.00 מ' 0 מ' 0 מ'	<u>קו בניין - תחתי</u> קדמי רח' אהרונוביץ קדמי רח' לבון צדדי אחורי

הערות בדיקה

יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
נבדק לפי בקשה להיתר מספר 20240633 שאושרה בדיון ביום 08.07.2025 עבור הקמת מבנה מגורים
להציג פריסת גדר מדברת + פרט גדר.
להציג מידות העמדה של החפירה
להוסיף גליון של רישוי זמין.
בוצע פרסום בדבר עוגנים למגרשים הגובלים

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 7	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250318/2	תיק בניין: 385800000
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 מתאריך: 23/10/2025		

בעלי עניין

מבקש

פאר עמית, הכנסת 3 חולון

בעל הנכס

פאר עמית, הכנסת 3 חולון

עורך

מאור מאוריסיו לוי

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב הכנסת 3

גוש וחלקה: גוש: 6020 חלקה: 282

שטח המגרש: 751.00 מ"ר

תוכניות: 505-0464347, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/2/1, ח/1, אר/208, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א

יעוד: אזור מגורים ד

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

תכנית שינויים לבניין קיים הכוללת ביטול 2 מתקני חניה מכניים והשארת 2 חניות עיליות במקומם. (סה"כ לביטול 3 מקומות חניה)

חוות דעת

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 24 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י כל הבעלים, המהווים 100% הסכמות.

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב הכנסת קיים מבנה מגורים, בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 24 יח"ד סה"כ.

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח: בבדיקה שנערכה ביום 20.10.25 להתאמה למציאות לתכנית שינויים לבניין קיים הכוללת ביטול 2 מתקני חניה מכניים והשארת 2 חניות עיליות במקומם, נימצא כי התכנית מתאימה למציאות.
נמצאו חריגות בניה בשטח הגג הפרטי ב2 יח"ד - מועבר לטיפול מחלקת אכיפה.

תנועה: אין התנגדות לבקשה לביטול מכפילי חניה. החניות הקיימות אושרו בהיתר 20110763. יש חוסר של 3 חניות ביחס להיתר קודם - נדרש אישור וועדת משנה האם לאשר חוסר חניות והאם לגבות תשלום קרן חניה.

הערות אחראי רישוי:

- נבדק לפי היתר מספר 20110763 מיום 21.05.2013 עבור חזוק מבנה ותוספות לפי תמ"א 38 ותכנית שינויים מס' 20160390 מתאריך 07.03.2017.
- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן.
- יש להשלים הערות בוחנת ע"ג תכנית בשלב בקרת תכן כולל הורדת שטח שירות עבור מכפיל החניה.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

פרטי 24 תת חלקות

- מספר חתימות

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250318/2

100% חתימות הסכמה לטיפול

- אישור - תשתיות(ניקוז)
- אישור - תנועה וחניה
- אישור - אגף פיקוח
- אישור - תאגיד מים

המלצות מהנדסת העיר

1. מדובר על פרויקט תמ"א 38 בין הראשונים שקודמו בעיר. המבנה נבנה ללא מתקן החניה והקבלן יצא מהפרוייקט. הדיירים מקדמים את תוכנית השינויים כדי להסדיר את המצב הקיים על מנת לסיים הליך לתעודת גמר. הבור שבוצע למתקן נסגר על פי הנחיות מהנדס. מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להחלטת הועדה ביחס לתשלום קרן חניה.
2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

מהלך דיון

זוהר נוימרק: סעיף 7.

דייזי סמוטקו: הכנסת 3, זה בעצם תוכנית שינויים, אני אתן לכם קצת רקע. מדובר על פרויקט תמ"א, ריקי, תמ"א 38, בעצם כאן,

זוהר נוימרק: זה התבי"ע הראשונה שהייתה בעיריית חולון, לדעתי, מאיר חלבי: כן.

זוהר נוימרק: משהו של איזה 13-14 יותר, אפילו 14 שנה. ארבעה קבלנים כבר פשטו רגל, אחד אחרי השני, אנשים שם מסכנים, ואחד הדיירים לקח על עצמו לנסות להסדיר את המצב הקיים בשביל שנוכל באמת, שיוכלו לקבל טופס ארבע וטופס אכלוס, שאפשר יהיה באמת לקבל, וכתוצאה מהעניין הזה יש פה עניין שאנחנו מבטלים את הנושא של החניונים, ה-, מאיר חלבי: מכפלות?

עו"ד כרמית פרוסט: מתקן חנייה.

זוהר נוימרק: מתקן חנייה.

דייזי סמוטקו: יש כאן שני מתקני חנייה, אחד מכפיל ואחד משלש. בעצם המבנה נבנה ללא מתקן החנייה.

זוהר נוימרק: יש הסכמה של דיירים שכולם מוותרים על החניות.

דייזי סמוטקו: יש פה בעצם חוסר של שלוש מקומות חנייה, כי במפלס העליון כן יש כלי רכב, שאר החניות הם בהתאם להיתר שניתן, והוועדה צריכה להתייחס בנוגע לקרן חנייה.

מאיר חלבי: כל הדיירים חתמו.

זוהר נוימרק: כן.

מאיר חלבי: אוקיי.

זוהר נוימרק: הם וויתרו על הזה. זה אני אומר עוד פעם, במקרה הספציפי הזה, בגלל נסיבות מאוד מאוד מיוחדות, אני לא הייתי מטיל פה קרן חנייה או דברים כאלה. יש פה דייר אחד שמנסה לעזור, גם ככה המצב הכלכלי של כולם,

מאיר חלבי: לא, לא צריך,

זוהר נוימרק: הוא מד קשה.

מאיר חלבי: לא צריך את הקרן חנייה,

זוהר נוימרק: אני חושב ש-,

(מדברים ביחד)

זוהר נוימרק: יש וויתור, חתימה של כל הדיירים שהם וויתרו. מה שקרה, שאחד הדיירים לקח על עצמו באמת להכשיר את כל הדברים ואנחנו באמת מנסים לסייע לו, שנוכל באמת לגמור את הסאגה הזאת כי זה באמת, האנשים שם סובלים, מאשרים ללא קרן חנייה.

בטי גולדפרב סילברה: רגע, זה בניין שכבר 13 שנה בתמ"א כאילו?

מאיר חלבי: תמ"א.

זוהר נוימרק: יותר מ-13.

עו"ד כרמית פרוסט: בוא נגיד שהבניין נגמר ואז נשאר החור הזה,

דייזי סמוטקו: עכשיו, שהוועדה תחליט ... ,

עו"ד כרמית פרוסט: שהיה צריך להכניס את המתקן,

בטי גולדפרב סילברה: את המתקן?

עו"ד כרמית פרוסט: אז אמרנו להם, אנחנו, תגישו היתר שינויים, תכסו את ה-,

(מדברים ביחד)

זוהר נוימרק: בתיאום עם הפיקוח.

עו"ד כרמית פרוסט: שנוכל לתת להם תעודת גמר,

זוהר נוימרק : אי אפשר היה לתת, עו"ד כרמית פרוסט : ... תעודת גמר בתנאים.
זוהר נוימרק : אי אפשר היה לתת להם תעודת גמר וזה בשביל שיוכלו להתאכלס, זה חשמל, זה הכול, יש פה, מאיר חלבי : גם יש שם בניין שמישהו פשט את הרגל, המתקן חנייה, רוצים מהדיירים שלוש מיליון שקל.
זוהר נוימרק : אז פה אנחנו וויתרנו על המתקן חנייה ואנחנו מוותרים על החניה, אסנת אלרון : שלושה מיליון שקל אבל זה ל-15 חניות, זה לא לשלוש חניות.
מאיר חלבי : כן, אבל שלוש מיליון לדיירים, גם הבניין לא הסתיים, אסנת אלרון : אין לי וויכוח,
מאיר חלבי : וגם על המתקן חנייה שלוש מיליון, הם מסכנים. הקבלן פשט את הרגל, הלך.
אסנת אלרון : בגלל זה היום אנחנו מאד משתדלים לא לאשר מתקני חנייה.
מאיר חלבי : אני מהיום הראשון שיצא הליפטים האלה, המתקני חנייה, אני נגד. בכל אופן, אנחנו מאשרים את זה, ולהדגיש ללא קרן חנייה, לא לקחת מהם קרן חנייה.
זוהר נוימרק : זה מה שאמרנו, זו בדיוק הייתה ההחלטה, שבגלל המקרה המאוד מאוד מיוחד והספציפי הזה, אנחנו באמת, מאיר חלבי : כן.
זוהר נוימרק : מתחשבים בדיירים ועשינו באמת שמיניות לנסות לעזור. זה הדיירים עצמם, אין פה קבלן, אין פה אף אחד בתמונה, זה רק הדיירים עצמם שגם ככה סבלו מספיק, ואנחנו מאשרים את הבקשה כולל פטור מקרן חנייה, נכון? צריך להוסיף.
עו"ד כרמית פרוסט : כן.
זוהר נוימרק : בסדר גמור. מקבלים את המלצת מהנדסת העיר, אנחנו עוברים לסעיף 8.

החלטות

מדובר על פרויקט תמ"א 38 בין הראשונים שקודמו בעיר. המבנה נבנה ללא מתקן חנייה והקבלן יצא מהפרוייקט. הדיירים מקדמים את תוכנית השינויים כדי להסדיר את המצב הקיים על מנת לסיים הליך לתעודת גמר. הבור שבוצע למתקן נסגר על פי הנחיות מהנדס.
1. הוועדה החליטה לאור מורכבות ורגישות הפרוייקט לפטור מתשלום קרן חנייה. התקבל אישור תנועה וחניה.
2. הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת תיקון הבקשה עפ"י דרישות בודק ההיתרים ומילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.

בקרת תכן

- אישור מחלקת ניקוז
- הגשת נספח יציבות כולל חישובים סטטיים
- אישור/פטור היטל השבחה
- אישור יועץ תנועה בהתאם להחלטת וועדה
- תיקון התכנית בהתאם להערות בוחנת
- יש לתקן תאור הבקשה בגרמושקה (גם דף ראשון של רישוי זמין וגם טופס 1) ולהתאים לכתוב בהחלטת וועדה.

על מגרש הפונה לרחוב דוד אלעזר קיים מבנה מגורים משותף, בן 4 קומות, הכולל 11 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו תוספת מרפסות פתוחות עבור 9 יח"ד פיקוח: בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 25.11.24. הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים ד
שטח מגרש: 723 מ"ר
מתכנית: ח / 146 / א

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 347 מיום 6.10.86 עבור תכנית שינויים
- יש להתאים שטח מרפסות עבור 9 יח"ד ל-108 מ"ר ולא כפי שהוצג.
- ליד עמודי הבטון של החניה מוסיפים עמודי פלדה 10/20 קטנים שלא מפריעים לתנועה
- ישנה טעות כתיב במידת קו הבניין בחתך א' ובחזית הדרומית

גורמי פנים:

- סוג בעלות
בעלות פרטית
- מספר חתימות
11 בעלויות - 100% חתימות

המלצות מהנדסת העיר

לאשר הבקשה כולל ההקלות.
הצוות המקצועי רואה חשיבות בתוספת מרפסות למבנים קיימים, תוך שיפוף חזיתות ושמירה על נראות אחידה לכלל הקומות.

מהלך דיון

עו"ד כרמית פרוסט: עמוד 28.

דייזי סמוטקו: זה דוד אלעזר 33, יש פה תוספת של מרפסות פתוחות, בניין ארבע קומות, תשע יחידות דיור, עבור תשע יחידות דיור מתוך 11, בעצם יש פה 11 יחידות דיור, רק תשע מבקשים מרפסות. יש פה מאה אחוז הסכמות. המלצת מהנדסת העיר, הצוות המקצועי רואה את החשיבות בתוספת מרפסות למבנים קיימים תוך שיפוף חזיתות ושמירה על ... אחידה לכלל הקומות.

מאיר חלבי: רק דייר אחד לא רוצה.

אסנת אלרון: שניים.

דייזי סמוטקו: שניים.

מאיר חלבי: שניים?

בטי גולדפרב סילבר: רגע, והאישור הוא מתוך כל אלה שבונים כאילו את המרפסות?

דייזי סמוטקו: מתוך כל הבעלויות.

זוהר נוימרק: ... תשע מתוך 11.

בטי גולדפרב סילבר: אה?

זוהר נוימרק: כל מי שרצה.

דייזי סמוטקו: האישור,

בטי גולדפרב סילבר: לא, זה לא 100% הסכמה.

עו"ד כרמית פרוסט: אבל ה-11 מסכימים.

אסנת אלרון: לא,

עו"ד כרמית פרוסט: לא, לא, אבל היא יכולה לא להסכים שיבנו ולהגיד, אני לא רוצה.

אסנת אלרון: אני לא רוצה.

עו"ד כרמית פרוסט: כן. זה מה שקורה.

אסנת אלרון: אני מבקשת רק להוסיף פה תנאי, אני מניחה ש-, ואני חושבת שזה איפשהו היה והלך לאיבוד.

דייזי סמוטקו: אישור שיטת הבנייה על ידי מהנדס,

אסנת אלרון : יפה.
דייזי סמוטקו : זה רשמנו.
אסנת אלרון : אוקיי,
(מדברים ביחד)
אסנת אלרון : אבל זה כתוב בהמלצה, אז בבקשה. לאור, אתם בטח שמעתם על מרפסות,
דוברת : בהחלטה.
אסנת אלרון : הם לא קרסו, אבל התמיכות של המרפסות נפגעו בשלב הבנייה וזה גרם לקריסת, לנפילת הקונסטרוקציה בזמן
עבודות ולכן אנחנו מבקשים ששיטת הבנייה תאושר על ידי יועץ מבנים מסוכנים מטעמנו.
מאיר חלבי : ברור. ברור.
אסנת אלרון : זה לא היה עד היום, ואנחנו מבקשים להכניס את זה.
זוהר נוימרק : עכשיו אנחנו מתחילים, בגלל מה שקרה.
דייזי סמוטקו : זה גורף,
אסנת אלרון : גורף, לכל המבנים,
(מדברים ביחד)
זוהר נוימרק : טוב, מקבלים,
מאיר חלבי : אבל תבדקי, מהנדסת העיר,
זוהר נוימרק : מקבלים את המלצת מהנדסת העיר.
מאיר חלבי : את הכביש גם, שיש פה שתי מרפסות, במקרה פה שתיים, שהקבלן יכין את התשתית, ואם הם ירצו לעשות,
זוהר נוימרק : זה מה שאמרנו.
מאיר חלבי : זאת אומרת, להכין לו את המרזב,
בטי גולדפרב סילברה : הם חייבים.
אסנת אלרון : אנחנו לא יכולים,
מאיר חלבי : לא, לא, לא,
(מדברים ביחד)
זוהר נוימרק : צריכים שזה יהיה אחיד, שזה ייראה אחיד.
מאיר חלבי : אחיד כן, אבל למשל יש מרזב. בדוד אלעזר, ... שיהיה לו מרזב.
אסנת אלרון : אני לא יכולה להכריח בן אדם להיכנס לדירה שלו.
מאיר חלבי : לא, לא ל-, למרפסת, אם הוא עושה מרזב,
אסנת אלרון : אבל אין מרפסת, אז אין מרזב.
עו"ד כרמית פרוסט : הם רוצים רק את העמודים, הם לא רוצים,
מאיר חלבי : יפה, אז הוא מכין לו את המרזב, ברגע שהוא ירצה לעשות בעתיד.
זוהר נוימרק : למה? אתה לא יכול להכריח את הזה.
מאיר חלבי : הקבלן,
אסנת אלרון : אני לא יכולה להכריח אותו.
מאיר חלבי : אז איך הוא יעשה? אם הוא יבוא, איך הוא יעשה? הוא יעשה חיצוני?
אסנת אלרון : אני לא יכולה להכריח אותו, אני לא יכולה להכריח אותו,
עמנואל : לא, את יכולה ... מה זאת אומרת?
אסנת אלרון : מה, אני לא יכולה להכריח אותו לעשות.
עמנואל : אז איך הוא מבקש את המרפסת שהוא מוסיף בעתיד? ...
אסנת אלרון : לא, אם הוא יוסיף בעתיד הוא יצטרך למצוא פתרון מן הסתם.
(מדברים ביחד)
אסנת אלרון : אין לי כרגע רצפה בשביל להכניס מרזב. המרזב,
עמנואל : לא,
מאיר חלבי : לא, בעמוד, המרזב הוא בעמוד.
אסנת אלרון : המרזב הוא בכל מקרה. זה לא שקוטעים מרזב באמצע, הוא מלמטה עד למעלה. אני לא יכולה להכריח אותו
לעשות יציאה לרצפה ש-,
עמנואל : למה לא?
אסנת אלרון : בוא,
(מדברים ביחד)
בטי גולדפרב סילברה : אבל אם הוא ירצה לעשות, מה הבעיה?
אסנת אלרון : אני גם לא יכולה לאכוף,
זוהר נוימרק : מה הבעיה?
(מדברים ביחד)
עמנואל : קודם כל את יכולה.
אסנת אלרון : אני לא יכולה.

(מדברים ביחד)
עו"ד כרמית פרוסט: ... זה בתוך העמוד,
עמנואל: עזוב רגע, תעזבי את הפרקטיקה.
אסנת אלרון: אני יכולה להגיד כהצהרה, להכין הכנות למרפסות ככל ו-, אבל,
(מדברים ביחד)
זוהר נוימרק: אפשר להגיד את זה, זה הצהרתי בלבד.
אסנת אלרון: כן, זה הצהרתי.
עו"ד כרמית פרוסט: זה הצהרתי. זה באמת,
זוהר נוימרק: בסדר.
מאיר חלבי: אני אקח אותך לבניין שלא הכינו לו מרזב, הוא עשה חיצוני, וזה לא יפה.
זוהר נוימרק: לא, לא מאשרים חיצוני. בוא,
מאיר חלבי: ... ביציקה זה בדקה.
עמנואל: לא, איך אתה משאיר,
זוהר נוימרק: אנחנו עוברים לסעיף 9. ג'סי כהן.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:
לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף לאישור שיטת הבניה ע"י מהנדס מבנים מסוכנים של הרשות
שיפוף חזיתות ושמירה על נראות אחידה לכלל הקומות.
מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים.

גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- יש לשפץ את חזיתות הבניין בהתאם להנחיות מרחביות (הנחיות/ 14) ובתאום אדריכלי.
- אישור שיטת הבניה על ידי מהנדס מבנים מסוכנים

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 9	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240297	תיק בניין: 226900100
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025		

מס' ברישוי זמין 10000262203

בעלי עניין

מבקש

בלה איליאסוב, מכס וג'סי כהן 21 חולון
אברהם איליאסוב, מכס וג'סי כהן 21 חולון

בעל הנכס

בלה איליאסוב, מכס וג'סי כהן 21 חולון
אברהם איליאסוב, מכס וג'סי כהן 21 חולון

עורך

בטי נעמת

מטפל: הודיה דבורה

כתובת: רחוב מכס וג'סי כהן 21

גוש וחלקה: גוש: 7126 חלקה: 106

שטח המגרש: 1068.00 מ"ר

תוכניות: תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, ח/מק/418/2000/א, ח/418, ח/8/1, ח/4/1, ח/71/1, ח/1, תמא/38

יעוד: מגורים ב1

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הרחבת קומת קרקע, תוספת ממ"ד וגדרות
2. הריסות
3. מתן הקלה של:

- א. קו בניין אחורי בהקלה עבור ממ"ד מוצע 3.6 מ' במקום 4 מ' בהמשך לדירה מעל בהיתר
- ב. קו בניין אחורי בהקלה מוצע 3.8 מ' במקום 4 מ' בהמשך לדירה מעל בהיתר
- ג. קו בניין קדמי בהקלה מוצע 4.55 מ' במקום 5 מ' ע"פ היתר קיים
- ד. הקלה 6% תוספת עבור שיפור תכנון

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	מגורים	12.60		13.12				1
	סה"כ	12.60		13.12				1

גורמי פנים:

- סוג בעלות בעלות פרטית
- מספר חתימות על החלקה קיימים 8 בעלים אשר 7 מהם חתמו ע"ג הגרמושקה - התקבל תצהיר חתום ע"י עו"ד.
- נמסר 36 ב' לבעלים הנוסף בקרקע
- לא התקבלו התנגדויות

המלצות מהנדסת העיר

1. לאשר הבקשה למעט ההקלות הבאות:
 - הקלה בקו בנין קדמי 4.55 מ' במקום 5 מ' שכן הבנייה תואמת להיתר מס' 305 משנת 1999 ולכן לא נדרשת הקלה זו.
 - הקלה 6% עבור שיפור תכנון לא מומש בתכנון המבוקש.

ובכפוף ל:

- סגירת השער האחורי לכיוון השצ"פ
- התאמת הגדר הקדמית לגבול המגרש.
- 2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

מהלך דיון

דייזי סמוטקו: סעיף 9, ג'סי כהן, 21. יש פה הרחבה בקומת הקרקע עם תוספת ממ"ד, גדרות, בטי גולדפרב סילברה: הבקשה הזאת עוד במסגרת הזה שאנחנו יכולים לתת את ההקלות? אסנת אלרון: מה שנפתח.

זוהר נוימרק: כל מה שהיה בצנרת. זה היה בצנרת.

דייזי סמוטקו: תראי את הקו בניין קדמי. בעצם אנחנו מאשרים את הבקשה למעט, יש פה הקלה שפרסמו לקו בניין קדמי, 4.55 במקום 5,

עמנואל: איפה אתם, באיזה סעיף?

דייזי סמוטקו: בסעיף 9,

אסנת אלרון: 9, עמוד 24.

דייזי סמוטקו: עמוד 24. הבנייה תואמת היתר משנת 1999 ולכן לא נדרשת הקלה זו, וגם מבחינת 6% שיפור תכנון, התכנון המוצע, השינויים לא נדרשו כאן, לא מומש פה לידי ביטוי. אנחנו כן דורשים התאמות, הם חורגים מגבול המגרש, כן? אז גם הגדרות, הם צריכים לסמן להריסה.

עמנואל: מה זאת אומרת לא מומש?

עו"ד כרמית פרוסט: לא ביקשו בפועל את התוספת של ה-6%.

בטי גולדפרב סילברה: לא השתמשו בזה, לא,

עמנואל: לא נדרש? אה, לא נדרש.

דייזי סמוטקו: לא, כן. ויש שער שאנחנו דורשים לסגור, שער קיים בפועל, שהוא קיים קצת במקום אחר, הוא קיים כאן היום, והם מבקשים אותו כאן. כמובן יש פה חריגה לגבול, הם מסדירים את זה, ואנחנו לא מאשרים שער לכיוון השצ"פ. והגדר הקדמית אמרת.

מאיר חלבי: עד איפה אתם כן מאשרים?

דייזי סמוטקו: מה?

מאיר חלבי: את רוצה שהוא יסגור את השער הזה. השער הזה,

דייזי סמוטקו: זה השער אחורי לכיוון שצ"פ, זה לא הכניסה הקדמית שלו.

זוהר נוימרק: הוא לא יכול.

מאיר חלבי: כן, אז איפה יהיה לו שער לא יהיה לו שער בכלל.

דייזי סמוטקו: מקדימה.

זוהר נוימרק: מקדימה.

יוסי זהבי: מהכניסה לבניין.

דייזי סמוטקו: תעשי זה. אבל זה, פה, זה הצד האחורי, פה יש שצ"פ גדול. זה החצר שלו. אנחנו נתחיל לאשר מפרצים לכיוון שצ"פים, יהיה לנו שמח.

זוהר נוימרק: אתה לא יכול.

דייזי סמוטקו: זה החזית הקדמית, זה רחוב,

מאיר חלבי: אז הוא יעשה את זה אחרי הטופס 4.

זוהר נוימרק: שיעשה.

דייזי סמוטקו: זה רחוב, מפה הוא נכנס לדירה.

זוהר נוימרק: טוב,

דייזי סמוטקו: בסדר?

זוהר נוימרק: מקבלים את המלצת מהנדסת העיר, אנחנו עוברים לסעיף 10.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:

1. לאשר הבקשה למעט ההקלות הבאות:
 - הקלה בקו בנין קדמי 4.55 מ' במקום 5 מ' שכן הבנייה תואמת להיתר מס' 305 משנת 1999 ולכן לא נדרשת הקלה זו.
 - הקלה 6% עבור שיפור תכנון לא מומש בתכנון המבוקש.

- בכפוף להשלמת תיקון הבקשה עפ"י דרישות בודק ההיתרים ומילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים עפ"י חוק.

גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה לשינוי המבוקש בצנרת הבניין
- אישור הג"א לממ"ד
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.

נספחים

1. הערות בדיקה docx.20240297

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י כל הבעלים, המהווים 100% הסכמות.

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב גיסי כהן קיים מבנה מגורים טורי, צמוד קרקע בן קומה אחת, הכולל 8 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו היח"ד מצד צפון/ מערב.

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 03.03.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח:

- לדברי עורכת הבקשה המחסן אינו שייך למבקש אלא לשכן, לדבריה קיים הליך משפטי בין השכנים לנושא זה
- קיימת סככה בשטח החצר בחזית לרחוב ישנו ריבוע צהוב ואין התייחסות במלל להריסת סככה.
- לא קיימים תיקי פיקוח פעילים.

תברואה מאושר

תנועה לא נדרש

ניקוז מאושר

אינסטלציה נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

סביבה מאושר

נגישות לא נדרש

עיצוב עירוני לא נדרש

שימור לא נדרש

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: מגורים ב1 **מתכנית:** ח / 418

שטח רשום: 1068 מ"ר

התייחסות להקלה המבוקשת:

- קו בניין אחורי בהקלה עבור ממ"ד מוצע 3.6 מ' במקום 4 מ' בהמשך לדירה מעל בהיתר
- קו בניין אחורי בהקלה מוצע 3.8 מ' במקום 4 מ' בהמשך לדירה מעל בהיתר
- קו בניין קדמי בהקלה מוצע 4.55 מ' במקום 5 מ' ע"פ היתר קיים – ל"ר מאחר והבנייה תואמת להיתר.
- הקלה 6% תוספת עבור שיפור תכנון – אינה נדרשת.

ההקלות הנ"ל אינן מהוות סטייה ניכרת.

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 21.02.2025 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- לציין על המחסן של השכן – "לא שייך לבקשה"
- ביטול השער האחורי לכיוון השצ"פ.
- יש להתאים את תכנית קומת הקרקע בחזית הקדמית לחתך ב-ב אין לחרוג מגבול החלקה.
- יש להראות גדרות, גובה גדר, חומרי גמר, מידות ומפלסים.
- נבדק לפי היתר מספר 305 מיום 07.02.99

ח/1 מגורים			
שטח רשום: 1068 מ"ר	מותר	מוצע	סטייה
<u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית -מרפסות	25% 30% 86.77 מ"ר + תוספת 6% הקלה = 8.01 מ"ר סה"כ מותר: 94.78 מ"ר	מוצע: 12.60 מ"ר קיים: 73.04 מ"ר	
- סה"כ <u>שטחי שרות</u> ממ"ד	9 מ"ר נטו+ קירות	85.64 מ"ר 13.12 מ"ר	
<u>קווי בניין</u> קדמי	5 מ'	4.55 מ'	
אחורי עבור מבנה	4 מ'	3.8 מ'	חריגה של 0.2 מקו בניין אחורי (פורסמה הקלה)
אחורי עבור ממ"ד	4 מ'	3.6 מ'	חריגה של 0.4 מקו בניין אחורי (פורסמה הקלה)

14400000	תיק בניין:	20240231	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	10	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025					

בעלי עניין

מבקש

אולגה דוידוב, שמואל הנגיד 35 דירה 1 חולון

בעל הנכס

בורוכוב אנה, קפלן 13 חולון

מטפל:

אביבית אמריו - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב קפלן 13

גוש וחלקה:

גוש: 7171 חלקה: 196

שטח המגרש

521.00 מ"ר

יעוד:

יעוד כללי

שימושים:

מגורים

שימוש חורג **תאור הבקשה:**

מהות דיון

עולה לדיון חוזר לאחר סיוור הועדה המצומצמת שהתקיים ב20.10.25.

מהות הבקשה

הפעלת מעון עבור 7-36 ילדים בהתאם לסעיף 151ב (תיקון 131) לתקנות התכנון והבניה.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בעלות פרטית

- מספר חתימות

חתימה 1- של המשכיר מתוך 3

סה"כ 33.3%

מתנגדים

- אלישבע קובלסקי, קפלן 13 חולון
- גלי גדז' רוזנצוויג, אלקלעי 6 חולון
- יוסי כהן, אלוני ניסים 6 תל אביב - יפו
- יעקב יצחקי, קפלן 11 חולון
- כהן מרדכי, קפלן 11 חולון, 5825355
- משה קנדוב, יהודה הלוי 28 חולון
- מתן כהן וגינט, קפלן 13 חולון, 5825355
- נתנאל קנדוב, נחלת שלום 5 חולון
- סלי יצחקי, קפלן 11 חולון
- קובלסקי זאב, קפלן 13 חולון
- רוברט בן משה, נחלת שלום 3 חולון
- שלמה יחזקאל, קפלן 11 חולון

המלצות מהנדסת העיר

בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת שהתקיימה ב20.10.25 אין מניעה לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום. בסיוור נמצא כי קיימות חניות בסביבה שנותנות מענה מידתי. לנושא הרעש, נמצא כי מדובר על מספר מצומצם של ילדים ואין צפי להפרעה מהותית. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הועדה למתנגדים.

מהלך דיון

דייזי סמוטקו: קפולן 13, זה נידון ב-25.09.2025, לא מזמן. בוועדה הוחלט לצאת לוועדה מצומצמת, יו"ר הוועדה היה עם בטי ואני הייתי גם. בעצם יש פה בקשה להפעלת מעון יום בהתאם לסעיף 151 (ב), תיקון 131 לחוקי התכנון והבנייה. בין 7 ל-36 ילדים, עד גיל 3. בגן בפועל יש כרגע 13 ילדים. היינו בגן, זוהר, אם אתה רוצה, זוהר נוימרק: גן מאד נחמד, אין שם בעיה של תנועה, אין שם משהו. מאיר חלבי: כן. בטי גולדפרב סילברה: אגב, מה שדיברנו עם הנושא של האוטו שחונה שם, דייזי סמוטקו: אוקיי. בטי גולדפרב סילברה: שתהיה כאילו הפרדה. דייזי סמוטקו: הנושא, לא, אמרת שככל שניתן, הנושא נבחן גם על ידי מהנדסת העיר וגם על ידי התנועה, לא ראו בעייתיות. זוהר נוימרק: הכניסה, בכל מקרה החצר היא בפנים, דייזי סמוטקו: יש שם מספיק, יש הפרדה, ריקי, את יכולה להעלות? בטי גולדפרב סילברה: לא, יש הפרדה בין החצר של הגן ל-, דייזי סמוטקו: יש הפרדה. אסנת אלרון: אנחנו לא רואים הצדקה ליצר שם מחיצה, זה רק יגרום לבעייתיות של הרכב, גמישות של הרכב, וגם אסתטית אנחנו לא רוצים לייצר. מאיר חלבי: יש לאשר את זה, הגן הזה הוא וותיק מאוד ויש לאשר את זה. זוהר נוימרק: היינו שם במקום, גן מאד נחמד, מאיר חלבי: כן, זוהר נוימרק: אנחנו לא רואים שום סיבה לא לאשר את זה. דייזי סמוטקו: כרמית, את רוצה להתייחס ל-, מבחינת ההחלטה להתנגדויות? ... ראינו שאין בעייתיות, ... אבל התלוננו, זוהר נוימרק: אנחנו היינו, ראינו שיש שמה מפרצי חניה, דייזי סמוטקו: מפרצי חניה. זוהר נוימרק: בכוונה היינו בשעות אחר הצהריים, לראות באמת ביציאה של הילדים, כשהילדים יוצאים מהגן, אם אין שם איזו קטסטרופה. דייזי סמוטקו: אז זה לא היה עמוס. אסנת אלרון: בהמלצה שלי, בסיוור ... קיימות חניות בסביבה שנותנות מענה. לנושא הרעש נמצא כי מדובר על מספר מצומצם של ילדים, אין ואין צפי להפרעה מהותית כפי שהחוק דורש כשאנחנו באים לא לאשר. ההיתר, וזהו, וההיתר יצא בכפוף ל-, האמת שאני לא בטוחה שיש הליך התנגדות לדבר כזה. דייזי סמוטקו: כן, ... אסנת אלרון: לא, אני חושבת שההערה על הערר היא לא רלוונטית. עמנואל: זה שימוש חורג ואז, דייזי סמוטקו: כן, זה יוצא אוטומטית, בגלל שיש, דוברת: לא, זה לא אוטומטית, מישהו רשם את זה. עו"ד כרמית פרוסט: לא, יש אפשרות להגיש ערר. אסנת אלרון: יש אפשרות? דוברת: יש, כי היו ... מתנגדים וזה הגיע למשנה. (מדברים ביחד) עו"ד כרמית פרוסט: יש אפשרות. אסנת אלרון: אוקיי, בסדר. זוהר נוימרק: טוב, אז בכפוף לשלושים יום? אסנת אלרון: כן. זוהר נוימרק: טוב, מאשרים בכפוף ל-30 יום, עוברים לסעיף 11.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר והמלצת ועדה מצומצמת, כדלקמן: בהתאם להחלטת הוועדה המצומצמת שהתקיימה ב-20.10.25 ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום. בסיוור נמצא כי קיימות חניות בסביבה שנותנות מענה מידתי. לנושא הרעש, נמצא כי מדובר על מספר מצומצם של ילדים ואין צפי להפרעה מהותית. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

נספחים

1. חוות דעת - הערות בדיקה לדיון

עיריית חולון מינהל תכנון והנדסה



המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240231

בעלויות

בעלות פרטית
חתימה - 1 של המשכיר מתוך 3
סה"כ 33.3%

תיאור מצב קיים

במגרש זה קיים מבנה מגורים, דו קומתי.

התייחסות מחלקות העירייה

פיקוח

מתאים למציאות.

לא קיימים תיקי פיקוח פעילים

פרסום

ההודעות פורסמו בהתאם על פי סעיף 151 ב. לחוק התכנון והבניה.
נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 25.12.2024
התקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.
התקבלה תגובה להתנגדויות.

תקציר התנגדויות

- מתן כהן, קפלן 11 רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה
- כהן מרדכי, קפלן 11 – דירה בקומה ב בבנין הצמוד לגן. עם 2 חלונות הפונות לגן. רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה
- יוסי כהן, קפלן 11 - כניסה צמודה לכניסה. רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה, המקום אינו יכול לשמש עבור המקום אינו יכול לשמש עבור כמות כזו של ילדים מבחינה בריאותית וגם אפילו מבחינה ריאלית שבאותו חדרון קטן יכילו 36 ילדים
- משה קנדוב יהודה הלוי 28 - מרחק של 100 מטר בכניסה לרחוב נחלת שלום, בצומת, רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה, קיים גן בשכונה. לא צריך עוד אחד
- נתנאל קנדוב נחלת שלום 5 - מרחק של 100 מטר רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה, יש כמות גדולה של גנים בשכונה
- רוברט מן משה, נחלת שלום 3 - מרחק של 100 מטר רעש, בעיות תנועה וחסירת חניה, יש כמות גדולה של גנים בשכונה
- קובלסקי זאב, קפלן 13 - בקומה מעל הדירה. החלונות שלי פונים לחצר של הגן (1 חצר הגן חולק את אותו שטח בו נמצאת חניה של רכב. קיימת סבירות גבוהה לסכנה של ממש כאשר יווצר מצב בו הילדים יהיו בחצר ובאותו הזמן רכב יכנס או ייצא מן החניה. (מצ"ב צילום)
(2 מדובר בדירת מגורים של 70 מ"ר שיהיה בלתי הגיוני לאכלס בתוכה כ-40 נפשות (כולל המטפלים)
(3 מתן האישור יגרום לי להפרעה בסיסית בגין הרעש. בכי ילדים וצעקות בחצר מתחת לחלון חדר השינה שלי בעיקר בשעות בוקר מוקדמות כאשר אני עדיין ישן.
(4 באי הגן פוגעים בזכות הקניין שלי ע"י שימוש ללא רשות או הסכמה בנכס השייך לי כחוק. אני מפנה את הועדה המכובדת לפקודת הנויקין סעיף 29 שעוסק בהסגת גבול במקרקעין ו/או הפרעה שלא כדין.
(5 רחי' קפלן. זהו רחוב בעל נתיב נסיעה אחד לכל כיוון. עצם הגעת מספר רכבים בו זמנית, חלקם חונים חניה כפולה יוצרים הפרעה של ממש לתנועת הרכבים כאשר תוצר המצב הזה צפירות ממושכות.
(6 אני מגיש התנגדות למתן היתר לשימוש חורג הועיל והשימוש יוצר נזקים מובהקים במקרקעין שבבעלותי כפי שמוגדר 37 וסעיף 44 לפקודת הנויקין.
(7 יש לציין כי באותה חלקה קרי גוש 7171 חלקה 196 פועל כרגע גן ילדים בשם "הפעוטון של טלי" המאכלס כ-30 ילדים,
(8 כמו כן יצוין כי באזור פועלים מספר רב של גנים, להערכתי בין 12-18 גני ילדים.

- אלישבע קובלסקי, קפלן 13 - בקומה מעל הדירה.
 1. רעש
 2. אין בבניין ממ"ד ולא מרחב מוגן
 3. מערכת הביוב מתוכננת לשתי משפחות
 4. מטריד לפי סעיף 44 לפקודת הנזיקים
 5. באותו המיקום, קרי גוש 7171 חלקה 196 פועל כבר גן ילדים המאכלס כ-30 ילדים
 6. בסביבה הקרובה ישנם מספר רב של גני ילדים
- סלי יצחקי קפלן 11 - חלונות לכיוון המבקש
 1. רעש וצעקות מהגן
 2. רעש מהמכוניות
- שלמה יחזקאל, קפלן 11 - חלונות לכיוון המבקש
 1. רעש וצעקות מהגן
 2. רעש מהמכוניות
 בעיות תנועה וחסמימת חניה
- גלי גדז' רוזנצוויג, קפלן 11 - חלון ביתי יוצא אל כיוון מעון הילדים
 1. תחום עיסוקי מצריך מני ריכוז רב והרעש אינו מתאפשר לי להתרכז עקב קולות רמים
 2. רעש מהמכוניות

התייחסות המבקש להתנגדויות

- חניה – מפעיל הגן, מתחייב להציב איש צוות בזמני איסוף ופיזור הילדים, לצורך ויסות מהיר של התנועה. כמו כן, העומס העיקרי מגיע מגן שנמצא בסמוך
- מספר ילדים – על פי מחשבון תפוסה של משרד החינוך השטח קיים מספיק ואף מעבר לכך. אני מתחייב כי לא יהיו בגן יותר מ 20 ילדים
- כניסת הילדים דרך אזור החניה של שכן- כבר בעבר הצעתי להקים במקום גדר על חשבוני כדי למנוע חיכוך – אך הצעתי נדחתה. כעת, ככל שהטענה בתוקף – אני שב ומציע להציב גדר כאמור על חשבוני.
- שימוש לא חוקי או השגת גבול – לא מתבצע כל שימוש בשטח פרטי של השכן או בשטח משותף המהווה השגת גבול
- רעש – החצר פועלת בשעות: 9:30 – 11:30 ו 16:00 – 17:00 – כולן שעות מותרות מבחינת חוק הרעש, וגם בהן אין חריגות.
- אני אדם שומר חוק, מקיימת דיאלוג עם כל שכן ומתנהלת בשקיפות, מתוך רצון לשמור על שלווה הסביבה. אשמח לכל שיתוף פעולה להמשך קידום הבקשה ולהסדרת הנדרש.

התייחסות הצוות המקצועי

סעיף 151ב' לחוק התכנון והבניה מאפשר הפעלת מעונות יום פרטיים בהליך מקוצר זאת לטובת הגדלת ההיצע למעונות יום אלו.

בקשה זו מוגשת בהתאם לסעיף זה בגינו מבוקש לקבוע כי סמכותה ואחריותה של הוועדה המקומית בדונה בבקשה להיתר מכוח סעיף זה, תהיה מתוחמת לנושא הפגיעה המרחבית בלבד.

זאת בניגוד להליך שנעשה טרם הוטמע סעיף זה בחוק שבמסגרתו נדרש היה להגיש בקשה לשימוש חורג כך שעל הוועדה המקומית היה לבחון שיקולים שונים לרבות עצימות השימוש החורג, היקפו, אופק תכנוני ועוד.

משום כך, סבור הצוות המקצועי כי בקשה זו אינה מכילה פגיעה מרחבית משמעותית הבאה לידי ביטוי בפגיעה ניכרת ובעצימות גבוהה זאת הן בבחינת היבט הרעש הנגרם כתוצאה משהייתם של ילדים בחצר או בדירה המשמשת כמעון והן בהיבט התנועה אשר אינו מהווה סכנה בטיחותית.

יש לציין כי ההתנגדויות שהוגשו לעניין הפגיעה ברעש ובתנועה לא נתמכו בחו"ד איש מקצוע.

הערות בדיקה

- נבדק לפי היתר מספר 4298 מיום 16.10.1956 עבור הקמת דירה

- התקבל טופס בקשה לקבלת היתר להפעלת מעון לפי סעיף 151 בצירוף המסמכים הבאים בהתאמה :
- רישיון הפעלה עד 31.08.2025
- תעודת עוסק מורשה
- הסכמות בעל המקרקעין, בורוכוב אנה
- אסמכתא בעניין מעמדו של מבקש ההיתר – (ת.ז.)

החלטה מישיבה מספר 2025009 מיום חמישי ה-25.9.25
 הוועדה החליטה שתצא ועדה מצומצמת למקום ותעביר המלצותיה בפני ועדת המשנה.

ממצאי הסיוור של הועדה המצומצמת

בהמשך להחלטת הועדה שהתקיימה ב-25.9.25 התקיים סיוור בתאריך ה-20.10.25 נכחו :

- רוי"ח זוהר נוימרק, יו"ר ועדת משנה
- גב בטי גולדפרב סילברה, חברת הועדה
- גב' דייזי סומטקו, מ"מ אגף רישוי בניה
- התקיים סיוור בשעות אח"צ בגן הילדים. המקום נקי ומסודר, כיום יש 13 ילדים. בקרבת המעון יש אזור חניה מסודר(מפרצי חניה) ואף ברחוב. הגן פתוח משעה 7:00 בבוקר ואין עומס תנועתי.
- הרעש הינו נקודתי רק בשעות שהילדים נמצאים בחצר. קיימת חניה בכניסה לגן בצמוד למעבר הולכי הרגל. הנושא ייבדק ע"י יועץ תנועה בתיאום עם גב' דייזי סומטקו.
- יש לתחום את אזור הרכב בגדר קלה ככל הניתן.

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 11	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240252	תיק בניין: 9999900269
פרוטוקול לשיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 תאריך: 23/10/2025		

מס' ברישוי זמין 10000368602

בעלי עניין

מבקש

ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ, שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

בעל הנכס

ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ, שדרות יחזקאל 2 מודיעין עילית

עו"ד וסטשניידר חברת עורכי דין, החשמונאים 91 תל אביב - יפו

עורך

יובל שלום צפנת

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב משה רינת 6

גוש וחלקה: גוש: 6874 חלקה: 82 מגרש: 205

שטח המגרש 2412.00 מ"ר

תוכניות: ח/370/4, תתל/71/א, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/3/1, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/23, ח/4/370 עיצוב, תמא/36/א

יעוד: מגורים ד'

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

מהות דיון

עולה לדיון חוזר לאחר סיור הועדה המצומצמת שהתקיים ב20.10.25.

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת מבנה בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע ומרתף חנייה הכולל: דירות גן, פיתוח שטח וגידור, 3 בריכות בקומת הקרקע, מחסנים, ממד"ים, מרפסות פתוחות, ומרפסות גג סה"כ 34 יח"ד.

2. מתן הקלה:

א. תוספת יח"ד אחת מעבר ל33 יח"ד המותרות בתכנית

סה"כ מבוקשות 34 יח"ד

שטחים

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים		4,449.23		1,173.30				34	
		סה"כ		4,449.23		1,173.30				34	

גורמי פנים:

- סוג בעלות פרטי

- מספר חתימות

100% ייפויי כח

ראה סעיף 25,26 בארכיב מסמכים

מתנגדים

- ארז כהן, האלוף אהרון יריב 4 חולון

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240252

- גן השקמים בעמ' ונחום אליעזר קבלני בניין בע"מ, הכישור 49 חולון, 5886606
- מריאן שילון
- רוני מזרחי, ניסנבאום 33 בת ים

המלצות מהנדסת העיר

בהמשך לועדה מצומצמת ולסיור שנעשה בשטח ההחלטה הינה לעמוד על סימטריה ביחס למרחק המבנה מציר ההליכה והכניסה לבניינים.
כמו כן, יש לעמוד על פיתוח מדורג לכיוון ציר ההליכה בהתאמה לפיתוח שבוצע בגבול המבנה הקיים.
תתאפשר גמישות ביחס למיקום מרפסות.

מהלך דיון

דייזי סמוטקו: משה רינת 6, גם היה באותו דיון, ב-25.09.

אסנת אלרון: לא, זה לא בקשה, זה מצגת.

דייזי סמוטקו: כן, יש מצגת.

זוהר נוימרק: גם שם היה לנו סיור.

דייזי סמוטקו: סיור עם בטי ויושב ראש הוועדה, עם זוהר. יש פה הקמת מבנה תשע קומות,

אסנת אלרון: אני אזכיר לכם את הדיון שהיה פה, שאני המלצתי לצאת לשטח לראות. זה לא דיון בבקשה עצמה,

דייזי סמוטקו: לא,

אסנת אלרון: זה דיון עקרוני שביקשנו להעלות לוועדה. יש את שכונה ח/370, שיש לה תב"ע.

זוהר נוימרק: מזרח.

אסנת אלרון: עד שאני אפנים.

זוהר נוימרק: כן.

אסנת אלרון: שיש לה הנחיות מרחביות שמחייבות חשיבה אינהרנטית על הצמתים והכניסה,

מאיר חלבי: ארבע צמתים.

אסנת אלרון: נכון, על ארבע צמתים והכניסה לשכונה. יש הנחיות לאיזושהו ציר סימטרי ביחס לשביל הולכי רגל, כניסה לשצ"פ

מאוד גדול, והתנוחה של המבנים ביחס לאותו שביל. המתכנן הציג לנו תכנון שאנחנו סברנו שהוא לא עומד בהנחיות,

זוהר נוימרק: שהוא לא סימטרי.

אסנת אלרון: שהוא לא סימטרי, ולמרות שאנחנו לא רואים ערך מאוד גדול ב-copy paste אבל אנחנו כן רואים ערך גדול

בשמירה על איזושהו קונספט של כניסה לתוך המרחב הזה, ולכן ביקשנו שהוועדה, חשבנו שיהיה נכון שתיעשה ועדה מצומצמת

בשטח ותחילי את החלטותיה.

מאיר חלבי: אני גם רציתי להיות בסיור, אבל, אני גר שמה, ויצאתי מפה מהוועדה, הלכתי לשטח וראיתי, ואני חושב שהבניין

שייבנה צריך להיות בדיוק אותו בניין copy paste.

אסנת אלרון: אז copy paste אנחנו לא יכולים,

מאיר חלבי: בדיוק. כי זה צומת מאוד מרכזית עם כניסה לפארק ולא יכול להיות שבצד אחד יהיה,

זוהר נוימרק: כרגע זה לא,

אסנת אלרון: copy paste אני לא יכולה להכריח, אין לי,

מאיר חלבי: אבל יש את ההוראות המרחביות.

בטי גולדפרב סילברה: אבל אותם אלמנטים, רעיונות ש-

אסנת אלרון: ההנחיות המרחביות,

זוהר נוימרק: הרעיון זה לשמור על האלמנטים.

בטי גולדפרב סילברה: על האלמנטים, את המדרגות,

אסנת אלרון: בדיוק.

בטי גולדפרב סילברה: את המפרץ שיוצא,

אסנת אלרון: ההנחיות המרחביות,

בטי גולדפרב סילברה: המפרץ שיוצא, כאילו הרחבה שתצא,

אסנת אלרון: סימטריה ביחס לציר ההליכה וביחס לכניסה וביחס למיקום המרפסות. שניה.

זוהר נוימרק: הוא גם קצת מכוער הבניין שם.

בטי גולדפרב סילברה: תלוי מאיזה זווית, תלוי מאיזה זווית.

זוהר נוימרק: תלוי איך מסתכלים עליו

אסנת אלרון: האמת שזה באמת תלוי באיזה זווית. אבל אני,

בטי גולדפרב סילברה: לא בטוחה שאני רוצה copy paste.

זוהר נוימרק: זהו, אנחנו, לא בטוח שאנחנו רוצים,

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240252

מאיר חלבי: אם אני עומד על המדרכה בפניה, בכניסה לפארק שיהיה, ואני רואה בצד ימין את הבניין שגן השקמים בנה, אני רוצה בצד שמאל אותו בניין. אותו צבעים, אותו הכל. זה יפה מאוד.

אסנת אלרון: אני מסמפסת את הרצון שלך, אבל יש, לא, אבל אנחנו, מה לעשות? אנחנו לא יכולים להכריח לעשות copy paste. המסקנה מהסיוור,

מאיר חלבי: אבל בהוראות המרחביות את אמרת שארבע כניסות יהיו אותו בניינים.

אסנת אלרון: לא, לא אמרתי,

מאיר חלבי: אז למה ירדנו מזה?

אסנת אלרון: לא אמרתי את זה, לא, אפשר לצטט את הסעיף.

זוהר נוימרק: יש שם הגדרה,

עו"ד כרמית פרוסט: מה התוכנית קובעת. רשום שמה למעלה, לא?

אסנת אלרון: אני אצטט, אני לא רואה. פה, רגע. בניין, רגע, רגע, (מדברים ביחד)

מלי מזרחי: לכי למצגת השנייה.

דייזי סמוטקו: פה, פה.

זוהר נוימרק: תעלי למעלה.

מלי מזרחי: כן. פה, תעלי ... כן.

אסנת אלרון: לא, זה לא פה. יש עוד שקופית, יש עוד שקופית שממש מצוטט. תעשי full screen, למה ככה? הנה. הנה. כל אחד מצמד הבניינים יעוצב ויתוכנן באופן סימטרי לשני, בהתייחס לציר מעבר הולכי הרגל ולקו החזית הקטום מפינת הרחובות. חדרי המגורים והמרפסות ייפנו לחזית הרחובות הפנימיים והחיצוניים. זאת אומרת, אני לא יכולה להגיד copy past, אני יכולה להגיד, יש ציר סימטרי ואנחנו הגדלנו ואמרנו שגם הדירוג שנעשה שם בגדרות לצד השביל, הוא ייעשה באופן סימטרי, וההפניה של הכניסה של הבניין תיעשה באופן סימטרי. להגיד לך שזה copy paste? לצערי אני לא יכולה.

עו"ד כרמית פרוסט: תראי את המשך גם.

בטי גולדפרב סילברה: לא, גם אין צורך ב-copy paste. (מדברים ביחד)

מאיר חלבי: ... את החזית של הבניין שהולך להיבנות שם,

בטי גולדפרב סילברה: זה לא מחייב copy paste, אבל אותם אלמנטים.

עו"ד כרמית פרוסט: עקרונות בינוי.

אסנת אלרון: עקרונות בינוי.

עו"ד כרמית פרוסט: עקרונות בינוי.

אסנת אלרון: עקרונות בינוי זה הציר ביחס להליכה, הפניה של המרפסות,

אסנת אלרון: והקטימה של הבניין. זה שלושת הדברים,

זוהר נוימרק: שידברו באותה שפה. אתה לא יכול לעשות,

אסנת אלרון: האדריכל שהגיש התעקש שהפרשנות שלו היא, לא משנה. בפועל זה ממש לא,

זוהר נוימרק: זה לא ...

אסנת אלרון: כן, לא מתכתב עם ההוראות, וכדי,

מאיר חלבי: זה הבניין?

אסנת אלרון: כן, זה מה שהם מבקשים. אין את הקטימה של הפניה, אין את הסימטריות ביחס לציר, וגם אין את ההתייחסות המיוחדת לגדרות לכיוון,

בטי גולדפרב סילברה: רגע, זה בעצם, זה בעצם השביל? זה בעצם,

(מדברים ביחד)

אסנת אלרון: אנחנו בכל זאת רוצים,

בטי גולדפרב סילברה: רגע, זה בעצם השביל, נכון?

אסנת אלרון: נכון.

זוהר נוימרק: כן.

בטי גולדפרב סילברה: כאילו, זה היה אמור להיות פה אחד כזה שלם, ואנחנו רוצים ...

זוהר נוימרק: בדיוק.

אסנת אלרון: נכון.

מאיר חלבי: לא, המדרגות, הגדר היא אומרת שיהיה אותו הדבר.

אסנת אלרון: כן, הגדר אנחנו נתעקש שיהיה אותו דמה.

עמנואל: למה הוא מתעקש? זה השאלה. כאילו, מה, מה זה,

אסנת אלרון: לא, אין ספק שהבניין הוא יש בו משהו מיושן טיפה של שנות ה-90, תחילת ה-2000, אני לא יכולה להבין למה הוא לא רוצה copy paste, אבל עדיין החשיבות של ציר ההליכה, של מרחק הבניין, הוא לחלוטין חשוב.

זוהר נוימרק: אנחנו הסתכלנו, ראינו באמת את הכביש הראשי שאנחנו מסתכלים ורואים את זה, הסתכלנו בצד השני, עשינו שמה,

אסנת אלרון: בדיוק, גם כש-
זוהר נוימרק: סיור די משמעותי.
אסנת אלרון: כשנמצאים בשטח ורואים, בהחלט רואים את הרציונל.
זוהר נוימרק: נגיד תודה לבטי שיצאה וטרחה. חבל שלא כולם הגיעו.
בטי גולדפרב סילברה: אני, הלוואי ויכולתי, והייתי יכולה להגיע לכל הסיורים.
זוהר נוימרק: לא, אני אומר, חבל שלא הגיעו יותר.
בטי גולדפרב סילברה: זה באמת מאוד משמעותי. זה באמת מאוד משמעותי.
אסנת אלרון: כי היה חשוב לראות את זה בעיניים, כי ברגע שרואים בעיניים, מאיר חלבי: למה לא הודעתם לי? אני ביקשתי.
זוהר נוימרק: הודענו לכולם.
מאיר חלבי: לא הודעתם.
מלי מזרחי: כל החברים קיבלו. כולם, גם אתה, אל תגיד לי לא, אני הזמנתי את כולכם.
(מדברים ביחד)
מלי מזרחי: ... לא קבעתם פה וועדה מצומצמת, אז הזמנתי את כולם.
זוהר נוימרק: כולם.
אסנת אלרון: אני, רגע, חשוב לי להדגיש פה, אנחנו לא הבאנו את הבקשה לדיון.
יוסי זהבי: המיילים שלך לא נכנסים ליומן?
אסנת אלרון: אנחנו הבאנו דיון עקרוני,
מלי מזרחי: אה?
אסנת אלרון: ביחס לסימטריה, כי היה לנו וויכוח. כאילו, הגענו לאיזשהו dead end מול האדריכל, אבל בשביל, כי עכשיו ...
ביחס ליחידת דיון, אנחנו בכלל לא דנו. אם רוצים לדון בזה, אפשר לדון בזה. כאילו, אבל אז כבר דנו,
עמנואל: ... אפשר להגיש את ההקלה עדיין?
אסנת אלרון: הוא הגיש אותה, כן.
עמנואל: לא, אפשר?
אסנת אלרון: אנחנו לא ממליצים לאשר תוספת יחידת דיון.
עמנואל: מה זה לא ממליצים? אפשר אבל לאפשר או שאי אפשר?
עו"ד כרמית פרוסט: לא, אפשר לאשר, השאלה אם אנחנו ממליצים.
עמנואל: לא, זה תב"ע חדשה, לא יודע, אפשר לאשר שם?
דייזי סמוטקו: זה חלק מההתנגדויות שגם הוגשו פה. אחת מהם דיברה על זה שלא אישרו,
עמנואל: לא, השאלה אם משפטית אפשר לאשר.
דייזי סמוטקו: על שלא אישרו במקומות אחרים, למשל ברחוב איינשטיין 2,
עמנואל: אני יודע ששם לא אישרו לאף אחד.
אסנת אלרון: לא, שבתב"ע הוא לא,
(מדברים ביחד)
עו"ד כרמית פרוסט: אין לזה הצדקה.
עמנואל: אני יודע שאי אפשר לבנות,
עו"ד כרמית פרוסט: איזה הצדקה תכנונית? לא,
עמנואל: לא, אבל,
(מדברים ביחד)
עו"ד כרמית פרוסט: התב"ע ממתני?
מאיר חלבי: יש פה פתרון ל-34 מקומות חנייה?
אסנת אלרון: אז זהו, אני מציעה שאנחנו לא נדון בזה כרגע,
זוהר נוימרק: אנחנו לא נדון בסעיף עצמו.
אסנת אלרון: וזה יבוא עם הבקשה,
עו"ד כרמית פרוסט: אחרי שהוא יתקן אותה?
אסנת אלרון: אחרי שהוא יתקן, כי אנחנו רק רצינו לחזלש את ה-
בטי גולדפרב סילברה: לסגור את הפינה,
אסנת אלרון: סביב ה-, כן.
בטי גולדפרב סילברה: של התכנון.
עמנואל: לא, אבל שנייה,
בטי גולדפרב סילברה: הוא יצטרך אבל ... תכנון מחדש, לא?
(מדברים ביחד)
עמנואל: עדיף להגיד לו עכשיו.
אסנת אלרון: אני מסכימה עם ... , העליתי,
עמנואל: צריך להגיד לו שאפשר או אי אפשר.

זוהר נוימרק: אנחנו צריכים להיות עקביים, אם אמרנו לכולם לא, אסנת אלרון: בדיוק, אני חושבת, עמנואל: לא נראה לי שאפשר. בטי גולדפרב סילברה: רגע, מה הוא רצה? אסנת אלרון: תוספת עוד יחידת דיור. עו"ד כרמית פרוסט: עוד יחידת דיור. בטי גולדפרב סילברה: עוד יחידת דיור? מה, באמצע כאילו? אסנת אלרון: לא, באופן כללי. עו"ד כרמית פרוסט: מותר לו 32, הוא ביקש עוד אחת. אפשר לבקש. מאיר חלבי: אבל פה הבקשה ל-34. עו"ד כרמית פרוסט: 34. בטי גולדפרב סילברה: רגע, אבל אז מה זה אומר? זה אומר שזה יבוא על חשבון הגודל של הדירות האחרות. יוסי זהבי: מן הסתם, (מדברים ביחד) בטי גולדפרב סילברה: אז כבר שיתכנן את זה בלי. זוהר נוימרק: בדקתם את זה ולא אישרנו לאף אחד שם תוספת של זה, נכון? דיזי סמוטקו: באזור הזה? אסנת אלרון: ב-370. זוהר נוימרק: לכל 370. עו"ד כרמית פרוסט: אני יודעת שאישרו. זוהר נוימרק: טוב, בסדר. אם בדקנו, בסדר. אם לא אישרנו לאף אחד, מאיר חלבי: לא, גם אם מאשרים לו אנחנו גם צפויים לתביעות. עמנואל: לא, אני חושב שהמגרש שם אי רגולרי, אסנת אלרון: נכון. עמנואל: משהו קיצוני. נכון? אסנת אלרון: נכון, נכון. עמנואל: אולי בגלל זה אין הצדקה. אסנת אלרון: אבל המבנה הוא דווקא כן רגולרי. עמנואל: לא, אני זוכר את המגרש הזה, הוא על הפנים. דיזי סמוטקו: המבנה אבל הוא לא, אסנת אלרון: המבנה הוא כן רגולרי. עמנואל: לא, המבנה, כאילו, צריך להתאים את זה אבל המגרש הוא פינתי. אסנת אלרון: כן, אבל הוא מגרש ענק. עמנואל: כן, הוא גדול. אסנת אלרון: הוא מגרש ענק. מאיר חלבי: היו פה בקשות שלא אישרנו תוספת יחידת דיור, גם פה לא נאשר. אסנת אלרון: נכון. זוהר נוימרק: כן, טוב, אז, דיזי סמוטקו: אז בעצם כל הנושא ... , כרגע אנחנו לא מתייחסים בהחלטה הזאת, זה לנושא ה-, אסנת אלרון: וכשיגיש את הבקשה נתייחס לזה. אסנת אלרון: לאחר תיקון הבקשה, יובא לדיון חוזר. אסנת אלרון: מקומות חניה, לכל הדיירים יש מקומות חניה. עמנואל: יש תקן חניה, מה. אסנת אלרון: לפי תקן. מאיר חלבי: מה התקן? אסנת אלרון: זהו, אני לא סגורה, זוהר נוימרק: מקבלים את המלצת,

אסנת אלרון: אנחנו נביא את הבקשה ל-,
מאיר חלבי: מה התקן, מה התקן לחניה פה?
אסנת אלרון: אני לא זוכרת, אנחנו,
בטי גולדפרב סילברה: אם זה קרוב לרכבת אז זה,
אסנת אלרון: לא, זה לפי תב"ע ישנה.
מאיר חלבי: לא, אבל לבניין הזה, כמות הדירות כמות החניה?
אסנת אלרון: אני לא רוצה סתם להגיד, אנחנו נבדוק את זה.
מאיר חלבי: למה יש שמה מצוקה של חניה.
אסנת אלרון: אנחנו נבדוק את זה, אני לא רוצה סתם להגיד.
מלי מזרחי: לא, אני רוצה שזוהר ישמע מה אסנת אומרת על ההחלטה.
אסנת אלרון: לא,
מלי מזרחי: החלטה היא בעצם, לאחר תיקון הבקשה,
אסנת אלרון: כן, אני, כן, אנחנו,
זוהר נוימרק: תקריאי את ההחלטה.
אסנת אלרון: כרגע דנו בעקרונות הבינוי, ולאחר תיקון הבקשה היא תבוא לדין חוזר. אם נדרש לוועדה ועדה,
זוהר נוימרק: טוב, מקבלים,
מלי מזרחי: זוהר, פרוטוקול אישרת? אני לא שמעתי.
זוהר נוימרק: אישרנו.
בטי גולדפרב סילברה: כן, כן.
זוהר נוימרק: אז זהו, אז מקבלים את המלצת מהנדסת העיר ואנחנו, זהו, סיימנו. תודה רבה לכולם.
עו"ד כרמית פרוסט: תודה רבה לכולם.
אסנת אלרון: תודה רבה. שבת שלום.

החלטות

הוועדה החליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר והמלצת ועדה מצומצמת, כדלקמן:
יש לעמוד על סימטריה ביחס למרחק המבנה מציר ההליכה והכניסה לבניינים.
כמו כן, יש לעמוד על פיתוח מדורג לכיוון ציר ההליכה בהתאמה לפיתוח שבוצע בגבול במבנה הקיים.
תתאפשר גמישות ביחס למיקום מרפסות.

לאחר תיקון הבקשה, הבקשה תובא לדין חוזר.

נספחים

1. חוות דעת

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כח

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב משה רינת קיים מגרש ריק 205 חלקה 82

התייחסות מחלקות העירייה:

תברואה	סרוב, יש לתכנן שני חדרי אשפה
תנועה	מאושר
ניקוז	בשלב בקרת תכן
אינסטלציה	בשלב בקרת תכן
סביבה	בשלב בקרת תכן
נגישות	בשלב בקרת תכן
עיצוב עירוני	תכנית עיצוב אדריכלי ח/4/370 קריית רבין מזרח מאושרת
שימור	לא נדרש

התייחסות נת"ע:

הבקשה להיתר שבנדון חופפת לתוואי קו המטרו M 1 דרומי על פי תת"ל 1א/101 שפורסמה למתן תוקף ביום 11.7.22

הבקשה היא עבור היתר למבנה מגורים בן 9 קומות מעל לקומת קרקע וקומת מרתף הכולל 34 יח"ד, בהיתר מוצעת הקמת קומת מרתף וכלונסאות לביסוס המבנה בתחום הייעודים "תחנה תחבורה ציבורית רצועת מתע"ן תת קרקעית והנחיות מיוחדות ב המיועדים לתחנת מנחם בגין בהתאם לתת"ל 101/א

בהתאם להוראות התכנית בתחום התת"ל בייעוד תחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מת"ען תת"ק והנחיות מיוחדות ב ניתן לבנות עד לעומק 5 מ' ולא יותר מ 10 מ' בתת קרקע ככל שהתנאים מאפשרים, זאת בכפוף לבדיקה ואישור הנדסי בתאום ובהסכמת הגורם המוסמך. בהתאם לעומק התחנה המתוכננת ההתייחסות היא ל 5 מ' מפני הקרקע יש לתכנן כך שכל האלמנטים בתת הקרקע לא יהיו עמוקים ממפלס אבסולוטי של +22.96 מ' בכפוף לבדיקה ההנדסית כאמור.

לא יותרו עוגנים בתחום יעוד תחנת ציבורית, יש להשלים חומרי תכנון קונסטרוקטיבים הכוללים תכנית דיפון וחפירה תכניות ביסוס חישובים סטטים חתכים.

על תכנון המבנה בפרויקט לקחת בחשבון את מעבר מנהרות המטרו לפני או אחרי הקמת הבינוי נשוא פנייה זו יש לשמור על כך שתכנון המבנה בפרויקט לא יצריך שום פעולה של חיזוק מוקדמת או מאוחרת של המבנה נשוא בקשה זו ערב קריית מנהרות המטרו והתחנה

בהתאם לקבצי הביסוס שיועברו יש לבצע אנאליזה חישובית בהתאם למודל GREENFLFLD תוך הנחה של 1% אובדן נפחי ולהציג את השקיעות המתפתחות ע לכל האלמנטים המבניים בתכנונו (כולל שקיעות דיפרנציאליות כולל סיבוב גלובאלי יחסי שקיעות סמכים ואת התוספת ההטרחות במבנה עקב מעבר המנהרות. על היזם לתכנן את המבנה כך שיכיל את ההטרחות האלו

האינטרקציה בין מנהרות המטרו והתחנה לבינוי צריכה לבוא לידי ביטוי בתכנון אלמנטי הדיפון המבניים בהתאם להצהרת המהנדס שצורפה.

יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע

יש להעביר להמשך תיאום תכניות קונסטרוקטיביות מלאות חתומות על ידי קונסטרוקטור ואת כלל המידע בהתאם לסעיפים 4-5 יש להציג חתך באזור הקריטי

התייחסות לתכנית המאושרת:

שם התכנית : קרית רבין מתחם מזרחי

תכנית מס' ח/370/4 יעוד מגורים ד

שטח מגרש : 2412מ"ר

התייחסות להקלה המבוקשת:

1. תוספת יח"ד אחת מעבר ל-33 יח"ד המותרות בתכנית ובסך הכל 34 יח"ד

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 8.7.24 נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום .

התייחסות להתנגדויות:

התקבלו ההתנגדויות הבאות:

ארז כהן האלוף אהרון יריב 4 חולון

עיקרי טענות המתנגד :

- א. הבקשה חריגה ומהווה פתח לקבלנים נוספים בעיר
- ב. תשתיות העיר לא מורחבות
- ג. עומס רכבים בלתי נסבל
- ד. חוסר בחניות

רוני מזרחי ניסנבאום 33 בת ים

עיקרי טענות המתנגד :

- א. כיו"ר ארגון הקבלנים לשעבר ידוע לקבלני חולון שעיריית חולון מתנגדת לתוספת יח"ד בתכנית ח/370
- ב. לא יתכן כי אני ויתר קבלני חולון לא יודעים כי ניתן לקבל תוספת של יח"ד
- ג. שינוי מדיניות רק בתאום עם ארגון הקבלנים

גן השקמים בע"מ ונחום אליעזר קבלני בניין בע"מ משה רינת 10 חולון

עיקרי טענות המתנגד :

- א. לא בוצעה לנו מסירה למרות היותנו בעלי נכס צמוד
- ב. בקשה ליח"ד נוספת נדחתה בבקשות קודמות ברחוב איינשטיין 2, ואיינשטיין 4
- ג. אישור הבקשה המבוקשת עלול ליצור מצב של חוסר שיוויון ואימוץ מדיניות של איפה ואיפה

מריאן שילון, רשות שדות התעופה

עיקרי טענות המתנגד :

א. הבקשה שבנדון מצויה בתחומי הגבלות הבנייה בגין טיסה בטוחה טיסה אשר נמל התעופה בן גוריון מטיל על סביבתו לרבות הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים כפי שאלה נקבעו בהוראת תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנצל התעופה בן גוריון על שינויה .

ב. תיק הבניין שהוגש לעירייה איננו כולל הנחיות לבניה אקוסטית לפיכך כבוד יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים מתבקשים להתנות את אישור הבקשה בהטמעת דו"ח אקוסטי.

ג. יש לקבוע שתנאי להיתר בניה, בניה אקוסטית כקבוע בתמ"א 2/4 על שינויה

ד. יש לקבוע כתנאי בהיתר לקבלת טופס אכלוס/תעודת גמר בביצוע בנייה אקוסטית

עיקרי תגובת המבקש להתנגדויות :

1. בשם מרשתי חברת ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ הנני מתכבד להשיב להתנגדויות שהוגשו :
2. במסגרת התכנית שהוגשה נתבקשה הקלה לתוספת של יח"ד אחת בלבד מעבר ל 33 יחה"ד המותרות על פי תכנית ח/370/4 וזאת במסגרת המטרים המאושרים לבניה על פי התכנית הקיימת וללא כל חריגה או תוספת להם.
3. ההקלה כאמור שיבקשה מרשתי הינה בתוך מתחם שיקול הדעת המוקנה למוסדות התכנון העירוניים איננו מהווה סטייה ניכרת ואין כל מקום להתערב בשיקול הדעת שלהם ועל כן דין ההתנגדות להידחות מכל וכל. בודאי במקרה דנן שאין כל שינוי במספר הקומות שייבנו בבניין או במטרים המבונים.
4. דו"ח אקוסטי בשלב בקר תתכן

ח/370/4 מגורים

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	<p align="center"><u>3945.78</u> - מ"ר</p> <p align="center">433.23 מ"ר</p> <p align="center">גודל מרפסות מוצע</p> <p align="center">3.59 - 15 מ"ר</p> <p align="center"><u>4449.23</u> סה"כ</p>	<p align="center">עבור מגרש 205</p> <p align="center"><u>3960</u> מ"ר מעל לקומת הכניסה</p> <p align="center">הקובעת</p> <p align="center">שטח עיקרי ממוצע ליח"ד</p> <p align="center">במגרש יהיה 120 מ"ר</p> <p align="center"><u>מרפסות</u></p> <p align="center"><u>ניתן לבנות מרפסות חופפות</u></p> <p align="center"><u>בשטח עיקרי של 15 מ"ר</u></p> <p align="center">33 יח"ד X 15 = <u>495</u></p> <p align="center">סה"כ שטח עיקרי כולל מרפסות</p> <p align="center"><u>4455</u> מ"ר</p> <p align="center">45 מ' X 33 יח"ד = 1485 מ"ר</p> <p align="center">400.77 מ"ר דירות גן</p> <p align="center">1084.23 = 1485 - 400.77</p> <p align="center">סה"כ לשטחי שירות לאחר קיזוז</p> <p align="center"><u>שטח עיקרי של דירות גן 1084.23</u></p> <p align="center"><u>מ"ר</u></p>	<p align="center">- קומה טיפוסית</p> <p align="center">- סה"כ</p> <p align="center">15 מ"ר יחושב</p> <p align="center">כשטח עיקרי עבור</p> <p align="center">מרפסות</p> <p align="center">תותר הקמת דירות</p> <p align="center">גן והצמדת חלק</p> <p align="center">מהמגרש אליהן</p> <p align="center">ובלבד שתינתן</p> <p align="center">עדיפות לחלקים</p> <p align="center">המשותפים ושהיקף</p> <p align="center">הגינן המשותף</p> <p align="center">לכלל דיירי הבניין מ</p> <p align="center">20% משטח מגרש</p> <p align="center"><u>שטחי שרות</u></p> <p align="center">(במידה ויתוכננו דירות גן</p> <p align="center">יופחת יופחת שטחן</p> <p align="center">העיקרי מסך שטחי</p> <p align="center">השירות המותרים מעל</p> <p align="center">הכניסה הקובעת)</p>
	<p align="center">11.55 מ'</p> <p align="center">13.29 מ'</p> <p align="center">5.70 מ'</p>	<p align="center">8 מ'</p> <p align="center">8 מ'</p> <p align="center">3 מ'</p>	<p align="center"><u>קווי בניין</u></p> <p align="center">קו בניין לחזית א</p> <p align="center">רחוב מנחם בגין</p> <p align="center">קומת קרקע-1</p> <p align="center">קומות 2-9</p> <p align="center">קו בניין לחזית ב</p>

ח/370/4 מגורים

סטייה	מוצע	מותר	
			<p>רחוב משה רינת קומת קרקע-8</p> <p>קומה 9</p> <p>קו בניין לצד לכיוון מגרש 204</p> <p>קו בניין לצד לכיוון השצ"פ</p>
	9.05 מ'	3 מ'	
	7 מ'	7 מ'	
	3.0 מ'	3 מ'	
<p>סטייה של יח"ד אחת מבוקשת הקלה להגדלה במספר יחידות הדיור של יח"ד אחת (פורסמה)</p>	34 יח"ד	33 יח"ד	מס' יחידות
	9 קומות (קומה עשירית חדרי יציאה לגג)	9 קומות	מס' קומות
	6 מ'	גובה מבואת הכניסה לבניינים לא יעלה על 6 מ'	גובה במטרים
	בחזיתות בתכנית כתוב חיפוי אבן ללא פירוט סוג וגוון האבן	חזיתות המבנים יצופו בחיפוי קשיח כגון אבן טרקוטה וכד.. החומרים והגוונים יהיו אחידים ויאושרו על ידי מהנדס העיר	חומרי גמר
לא ברור מהתכנית כמה מקומות יש לחניות אופניים	לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, דירות גן מתוכנן חדר עם 18	לובי כניסה, מחסני עגלות ואופניים, דירות גן, שימושים טכניים וכ"ד יוקצה שטח ייעודי בחלל סגור לחניות אופניים לכמות של	שימושים בקומת כניסה

ח/370/4 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	חניות אופניים יש להראות חישוב 20% היקף גינון משטח המגרש	כמחצית ממספר יח"ד לפחות תותר הקמת דירות גן והצמדת חלק מהמגרש אליהן ובלבד שתינתן עדיפות לחלקים המשותפים ושהיקף הגינון לא יפחת מ 20% משטח המגרש	
	מחסנים דירתיים מתוכננים בקומה אחת	מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים	קומת ביניים (קומה 1)
אין התייחסות בתכנית למבנה במגרש 206		מבנים בהיקף השכונה: בנייני שער פינתי מגרשים -211 212 <u>205-206</u> 200-222 ומגרש 216 כל אחד מצמד הבניינים יעוצב ויתוכנן באופן סימטרי לשני בהתייחס לציר מעבר הולכי הרגל	הנחיות בינוי לטיפוסי מבנים שונים
	מתוכננות מרפסות פתוחות בגודל 3.59 מ"ר - 15 מ"ר	יבנו מרפסות חופפות בשטח עיקרי 15 מ"ר לכל מרפסת, לא יותר כל שימוש אחר בשטח זה	מרפסות פתוחות
	מרפסות גג מתוכננות בקומה 1		מרפסות גג

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	עבור 2 יח"ד 79.96 מ"ר (40 מ"ר עבור כל יח"ד)	40 מ"ר	שטח חדר על הגג
	2.70 מ'	2.70 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.	גובה חדרים על הגג
	2.0 מ'	2.0 מ' לחזית	נסיגות
	1.40 מ'	1.40 מ' לצד	בינוי
	גישה לחלל משותף דרך חדר המדרגות גגות שטוחים מתאים לגגות קיימים	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	מרפסת גג
	208 מ"ר		

255% משטח המגרש מותר לבנות 6150.6 מ"ר

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ח1, תיקון 15):			
סטייה	מוצע	מותר	קומות
	1	3 מפלסים	חנייה
	החנייה היא תת קרקעית בנספח התנועה מוצעת רמפה אחת	החנייה תהיה כולה תת קרקעית במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ח1, תיקון 15):			
מותר	מוצע	סטייה	
מלוא החניות במרתף ניתן יהיה חהעביר 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר הגישה לחניות במגרשי המגורים תתבצע באמצעות כניסה אחת משותפת לכל צמד מגרשים. הכניסה המשותפת תחל במרחק 5 מ' מגבול החלקה עם הדרך ותוביל לשתי רמפות לכל מגרש או לרמפת ירידה משותפת אשר תבנה בעת אחת באישור מחלקת תנועה	למגרש 205 אין התיחסות בנספח התנועה לחלקה הגובלת חלקה 83		
שימוש	חניות מחסנים		חניה אחסנה מערכות טכניות
שטח	1844.82 מ"ר		6197 מ"ר
תכסית			85%

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20160346 מיום 17.3.2020 מגרש 204
- בניגוד לנאמר בהתנגדות של גן השקמים בע"מ. ברחוב איננשטיין 2 מספר בקשה 20170165 ובאינשטיין 4 מספר בקשה 20170161 לא הייתה בקשה של תוספת יח"ד נוספת.
- יש להראות חישוב של גינון משותף לכלל דיירי הבניין בהקיף של 20% משטח המגרש לפי סעיף 3.3 בתכנית להשלים מידות העמדה
- לא ניתן לאשר פרגולה עד קצה המעקה בקומות 9,8
- אין התייחסות בתכנית למבנים בחלקות הגובלות מגרשים 200, 202, 219, 218, 212, 211, 206 לפי סעיף 11 הבניינים יעוצבו באופן אחיד כך שידגישו וייתייחסו לפינות המתחם ולשצ"פ העובר ביניהם בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור אדריכל העיר

החלטה מישיבה מספר 2025009 מיום חמישי ה-25.9.25
הוועדה החליטה שתצא ועדה מצומצמת למקום ותעביר המלצותיה בפני ועדת המשנה.

ממצאי הסיור של הועדה המצומצמת

בהמשך להחלטת הועדה שהתקיימה ב-25.9.25 התקיים סיור בתאריך ה-20.10.25 ברחוב משה רינת 6. נכחו:

- רו"ח זוהר נוימרק, יו"ר ועדת משנה
- גב בטי גולדפרב סילברה, חברת הועדה
- גב' דייזי סומטקו, מ"מ אגף רישוי בניה
- התקיים סיור במקום והוחלט לשמור על מרחקים זהים כלפי הרחוב, רחבת הכניסה, שביל הולכי רגל ופיתוח לרח' חיים בר לב ורח' מנחם בגין – רציפות הפיתוח.
- יש לשמור על שביל ירוק, דירוג ומרחקים
- אין מניעה לאפשר הפניית מרפסות לשביל הולכי הרגל.

עיריית חולון מינהל תכנון והנדסה



מר זוהר נוימרק
מ"מ ראש העיר
ויז"ר ועדת המשנה

אדר' אסנת אלרון
מהנדסת העיר
ומזכירת הועדה