

תאריך: 27/11/2025

## קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2025011

בתאריך: 25/11/2025 ה' בכסלו תשפ"ו יום ג

### נכחו:

#### חברים:

- רו"ח זוהר נוימרק - ס. ראש העירייה יו"ר ועדת משנה וחבר הועדה
- מר חלבי מאיר - סגן ראש העירייה וחבר הועדה
- מר חיים זברלו - מ"מ ראש העיר וחבר ועדה
- מר שחר האס - חבר הועדה
- הערה:** יצא מהדיון בשעה 19:39
- מר גל פרוזנפר - חבר הועדה
- הערה:** יצא מהדיון בשעה 19:14
- גבי בטי גולדפרב סילברה - חברת הועדה
- גבי ניצן סיטבון - חברת הועדה
- הערה:** יצאה מהדיון בשעה 19:14
- מר עמיאל קסטוריאנו - חבר הועדה
- הערה:** נכנס לדיון בשעה 17:40 ויצא מהדיון בשעה 19:23.
- מר יוסי זהבי - חבר הועדה

#### נציגים:

- מר סימון אלכסנדר - נציג רשות מקרקעי ישראל

#### סגל:

- אדרי' אסנת אלרון - מהנדסת העיר
- אדרי' יעל קאופמן פרידמן - ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף פיתוח תכנון מואץ
- אדרי' תומר לאוה - אדריכל העיר
- מר זוהר רטנר - מנהל אגף נכסים והשבחה, שמאי הוועדה
- הערה:** נכנס לדיון בשעה 17:26 לנושא הופיין - ויצמן סעיף 3.
- עו"ד כרמית פרוסט - יועצת משפטית להנדסה
- גבי דיזי סמוטקו - מ"מ מנהל אגף רישוי בניה
- גבי רנטה בן מיכאל - מנהלת מערך תכנון עיר
- גבי ריקי מנדלמילך - מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות ב'
- הערה:** נכנסה לדיון בסעיפי הרישוי
- גבי מזרחי מלי - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה
- גבי אלקיים אילנה - מזכירת אגף רישוי בניה
- אדרי' אפרת ברמלי - מנהלת מערך תכנון כוללני
- אדרי' אפרת יהב נחאיסי - ראש צוות תכנון אזורי
- גבי חן מאיו - נציגת איכות הסביבה
- אדרי' יעל פרץ - אגף אדריכלות

**המשך משתתפים שנכחו בישיבה:**

	<b>סגל:</b>	מר שחר שמולביץ	- מנהל פרויקטים, מערך פרויקטים משולבים
		אדר' הדס נחושה נתן	- מנהלת מחלקת מבנה ציבור
		גב' ענבר רוטנברג	- רכזת מערכות מידע גאוגרפי
		גב' מיכל קטושבסקי	- מתכנתת במערך תכנון כוללני
		אדר' רויטל פרץ	- מנהלת תחום תכנון במנהלת להתחדשות עירונית
		גב' זהבה לווטה	- מנהלת להתחדשות עירונית מנהלי תחום חברה וקהילה
		מר עומר פורת	- מנהלת להתחדשות עירונית מנהלי תחום חברה וקהילה
		רום ענו - מתכנתת במינהלת התחדשות עירונית	- מנהלת תחום תכנון במנהלת להתחדשות עירונית
		מר רואי אליאל אשל	- מתכנן באגף אדריכלות ותכנון
	<b>מתנגד</b>	עו"ד שרון מונטיפיורי גילן בשם א.חרות ייזום ובניה בע"מ	- מתנגד/ת- ח-619 התנגדויות
		מר עופר עמבר	- מתנגד/ת- ח-619 התנגדויות
		מר רונן אוחנה	- מתנגד/ת- ח-619 התנגדויות
	<b>מוזמן</b>	גב' עמית בן מויאל	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		אדר' לילך פז	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		אדר' מיכל יוקלה	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		אדר' קרין קיקינזון	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		גב' עדי לביא	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		גב' דפנה כרמון	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		מר יובל ארד	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		מר מוסטפא גבאקין	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		גב' דידה דוידי	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		מר עודד סלע	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		מר איתי זידל	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		מר ראם רצון	- מוזמנת התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165
		אדר' עדו אלונים	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
		אדר' רותם מזוז	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין

**המשך משתתפים שנכחו בישיבה:**

מוזמן	מר אייל טייב	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	מר גולדפיז אלון	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	עו"ד אופיר כהן	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	שמאי משה פרידמן	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	מר אמנון בר אור - טל גזית	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	אדריכלים בע"מ	
	מר טל גזית	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	מר אלון קדם	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	גב' רוזה יצחייק	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	עו"ד נריה כהן	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
	מר יוליה שלמה	- מוזמנת מתחם ויצמן הופיין
<b><u>נעדרו:</u></b>		
<b>חברים:</b>	מר ניסים זאב	- חבר הועדה
	הרב ענבה יונתן	- חבר הועדה
<b>נציגים:</b>	מר יוסי אמגר	- נציג משרד התחבורה
	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
<b>סגל:</b>	מר גלעד אברהמי	- מנכ"ל העירייה
	גב' נוגה כהן	- מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות א'
	גב' מירה נידיץ	- מסייעת למנהלת הועדות לתכנון ובניה

**על סדר היום:**

1. הוחלט על אישור פרוטוקול וועדת משנה מתאריך ה- 23/10/25, ישיבה מס' 2025010.
2. בקשה לדיון מחוץ לסדר היום - בקשה מס' 20250281 רח' הטהון 11.
3. הוחלט: באישור יו"ר הוועדה וחברי הוועדה לאשר את הדיון מחוץ לסדר היום בסעיף זה.
3. בסעיף 16 בקשה 20240247, ברחוב משה רינת 3, ע"ש זלמן זכריה נכסים והשקעות, יו"ר הוועדה מר זוהר נוימרק יצא מהדיון בגלל חשש לניגוד עניינים, החליף אותו בדיון בסעיף זה מ"מ ראש העיר וחבר הוועדה מר חיים זברלו.
3. סעיף 19 שובץ בטעות, נשוב ונדון בבקשה זו לאחר בחינה של הצוות המקצועי והמלצת מהנדסת העיר.
4. דיון בנושאי תכנון ובבקשות להיתר

**אישור פרוטוקולים:**

אוסר פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025010 מתאריך 23/10/2025.

# 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 תכנית מתאר	505-1421957	ח/מק/1619		קיימת התנגדות	חולון	7
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	505-1439827	ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165	גוש : 6020 מחלקה : 750 עד חלקה : 752	אב-גד איכות בהתחדשות	ההסתדרות 163	9
3	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	505-1244524	מתחם ויצמן הופיין - חולון	גוש : 6746 מחלקה : 205 עד חלקה : 205	אייל טייב	חולון	11
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	505-1474576	תוספת שטחי תעסוקה ושטחים ציבור ב/370	גוש : 6874 מחלקה : 119 עד חלקה : 119	מקומית ועדה	חולון	15
5	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	505-1506260	77 - 78 מתחם גולדה מערב	גוש : 6043 מחלקה : 1804 עד חלקה : 1804		חולון	17
6	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	505-1521475	77-78 מתחמי תכנון בשכונת ג'סי כהן			חולון	19
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	505-1456086	מגורים רח' ארלוזורוב 57	גוש : 7175 מחלקה : 55 עד חלקה : 55	אילן קזז	ארלוזורוב חיים 57	21
8	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תאח/18	הטייסים 14-16	גוש : 7162 מחלקה : 6 עד חלקה : 7		הטייסים 14	23
9	מסלול רישוי מלא	20240696 10000444055	מגורים, שינויים מהיתר בניה	גוש : 6043 חלקה : 1459 תכ' : ח/1/23,	ל.י.ב.א. טאוור ייזום ובניה בע"מ	רחוב אהרונוביץ יוסף 34	25
10	מסלול רישוי מלא	20240695 10000444092	מגורים, שינויים מהיתר בניה	גוש : 6043 חלקה : 1460	ל.י.ב.א. טאוור ייזום ובניה בע"מ	רחוב אהרונוביץ יוסף 36	27
11	מסלול רישוי מלא	20240694 10000444158	מגורים, שינויים מהיתר בניה	גוש : 6043 חלקה : 1461 תכ' : תמא/10/ד/10,	ל.י.ב.א. טאוור ייזום ובניה בע"מ	רחוב סירקין נחמן 35	29
12	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20230939 10000332818	הוספת מרפסת שמש	גוש : 6021 חלקה : 1019 תכ' : 505-0907469,	רונית בנבנישתי קיימת התנגדות	רחוב התומר 5	31
13	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250409/3 10000517234	מגורים, שינויים ללא תוספת שטח בבניה למגורים	גוש : 6746 חלקה : 223 תכ' : תמא/38/א,	רולניק גדי	רחוב ביאליק 94	34
14	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240665 10000470762	מגורים, תוספת בניה	גוש : 7059 חלקה : 126 תכ' : ח/1/15, ח/394,	אברש סיונוב קיימת התנגדות	רחוב הצפורן 1	36
15	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20250233 10000470608	מגורים, תוספת בניה	גוש : 6755 חלקה : 333 מגרש : 71	אברהם כהן	רחוב גבעת התחמושת 35	38

**תקציר נושאים לדיון**

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
16	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240247 10000439813 ת.בנין: 9999900104	מסחר, מבנה זמני	גוש: 6874 חלקה: 119 מגרש: 400	זלמן זכריה נכסים והשקעות קיימת התנגדות	רחוב משה רינת 3	41
17	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250274/2 ת.בנין: 246600000	מגורים, תוספת במסלול רישוי מלא, הריסה	גוש: 6740 חלקה: 405 תכ': תמא/10/ד/10,	משה יצחקי	רחוב החייל 9 רחוב החייל 7	44
18	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250386/2 10000517020-2 ת.בנין: 45100000	מגורים, בניה חדשה - מגורים עד גובה 13 מ'	גוש: 7161 חלקה: 136 תכ': תמא/10/ד/10,	דורון כהן	רחוב עמק איילון 12	46
19	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240687 10000441609 ת.בנין: 207200000	מגורים, ח/619 - הריסה ובניה מחדש	גוש: 6020 חלקה: 244 תכ': תמא/10/ד/10,	תורגמן התחדשות עירונית בע"מ קיימת התנגדות	רחוב ההסתדרות 170	48
20	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250281/2 10000502016 ת.בנין: 74600000	מגורים, תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש: 6018 חלקה: 210 תכ': ח/15/1,	מורן יחזקאל קיימת התנגדות	רחוב העגור 1 רחוב טהון יהושע 11	51

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 505-1421957
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025	

שם התכנית:	ח/מק/619/1
סוג סעיף	דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	7,551,645.00 מ"ר (7551.645 דונם)

יחס לתוכנית	
יחס	מספר תכנית
שינוי	505-0464347

**בעלי ענין**  
**עורך התכנית**  
 בן ויינשטיין  
**מגיש**  
 ועדה מקומית

שכונות ותיקות בעיר חולון: אגרובנק, קרית עבודה, גרין ועם, מפדה אזרחי, רסקו א', רסקו ב', ג'סי כהן, נאות יהודית, נוח ארזים, קרית שרת מזרח, קרית מערב, נאות רחל, נוח רמז, שיכון ותיקים, נאות שושנים, תל גיבורים.

**מטרת דיון**  
 דיון בהתנגדויות. מדובר בהתנגדות שמסיבות טכניות לא נידונה בדיון להתנגדויות שהתקיימה ב-22.7.25 ועל כן מועלת לדיון בישיבה זו.

**מטרת התכנית**  
 עדכון הוראות בנושא: תמהיל יחידות דיור עבור מסלול הריסה ובניה מחדש.

**פרוט תוכנית**  
 עדכון סעיף 4.1.2 (ח) לתקנון - הוראת תמהיל יחידות דיור עבור מסלול הריסה ובניה מחדש.

**מתנגדים**  
 - עו"ד שרון מונטיפיורי גילן בשם א.חרות ייזום ובניה בע"מ

**חוות דעת**  
 בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025007 מתאריך 22/07/2025 הוחלט:

- ההחלטה הינה לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בטבלה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון המסמכים כדלקמן:
- יש לתקן את סעיף 3 כך שיתווסף תת סעיף: "במגרשים מעל דונם וחצי בקטגוריית רחובות ראשיים מספר יח"ד המירבי לא יעלה על 55 יח"ד לדונם".
  - יש לתקן את סעיף 7.2 ס"ק 1: "תוקף הוראות תכנית זו תואם את תוקף הוראות ח/619, ובמידה ותוקף ח/619 יוארך, תדון הוועדה המקומית בתכנית ושתקול אם להאריך את תוקפה, בהתאמה".
- בנוסף, הוחלט כי הוראות המעבר בסעיף 7.2 ס"ק 2 תתוקן כך שתוארך למשך תקופה של 12 חודשים מיום אישורה. בתום תקופה זו, תובא הוראה זו לדיון חוזר בפני הוועדה למתן החלטה בדבר הארכת תוקפה לתקופה נוספת או לאו.

לתכנית הוגשה התנגדות נוספת מטעם שרון מונטיפיורי גילן. ההתנגדות נבחנה ופירוט המענה נמצא בנפסח המצורף.

### המלצת מהנדסת העיר

התכנית המוצעת נועדה לשפר את ההיתכנות של מימוש ח/619 ולתת מענה לסוגיות של תמהיל יח"ד. מגבלת הצפיפות נועדה למנוע עומס על התשתיות העירוניות ולאפשר תכנון מיטבי בכלל הפרויקטים. עם זאת, ברחובות ראשיים הן בשל הקרבה למתע"ן ומתוך רצון לחזק את רשת הרחובות בעיר מומלץ שכן לאפשר את העלאת הצפיפות במגרשים גדולים אשר להם יכולות נשיאה גבוהה יותר.

ההתנגדויות נבחנו על ידי הצוות המקצועי וההמלצה הינה לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בטבלה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון המסמכים כדלקמן:

- יש לתקן את סעיף 3 כך שיתווסף תת סעיף: "במגרשים מעל דונם וחצי בקטגוריית רחובות ראשיים מספר יח"ד המירבי לא יעלה על 55 יח"ד לדונם".
- יש לתקן את סעיף 7.2 ס"ק 1: "תוקף הוראות תכנית זו תואמות את תוקף הוראות ח/619, במידה ויארך תוקף ח/619 תדון הודעה המקומית בתכנית ותשקול אם להאריך את תוקפה"

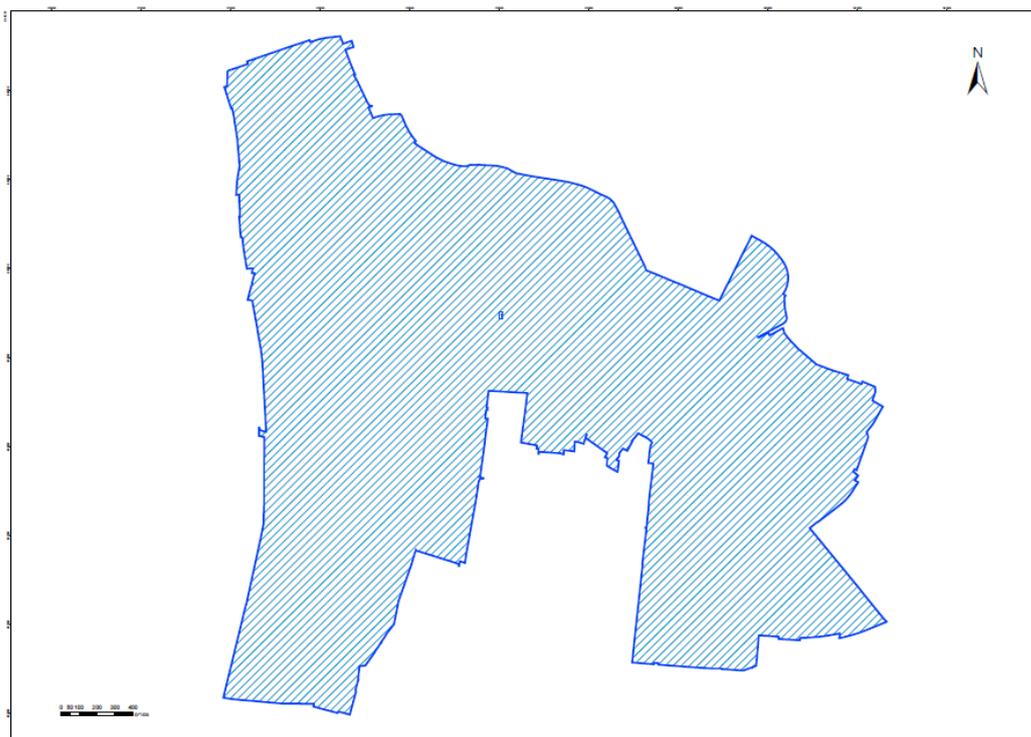
### החלטות

לאחר שמיעת ההתנגדויות, אין שינוי בהחלטות שהתקבלו והוחלט לאמץ את החלטת וועדת המשנה מתאריך ה- 22/7/25, מס' ישיבה 2025007 כולל הוראת המעבר ההתנגדויות התקבלו בחלקן.

החלטה התקבלה פה אחד

### נספחים

- גילן נספח התנגדויות pdf.250811



**אופי ההתנגדויות והמענה:**

לתכנית הוגשה התנגדות נוספת מטעם עו"ד שרון מונטיפיורי גילן בשם דיירי הבניין ברחוב הגליל 7 וחברת א. חרות בע"מ. ההתנגדות נענתה בצורה הפרטנית להלן:

מספר סידורי	התנגדות	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
1	עו"ד שרון מונטיפיורי גילן בשם דיירי הבניין ברחוב הגליל 7 וחברת א. חרות בע"מ	מבוקש לאפשר צפיפות גבוהה יותר ברחוב הגליל 7 על מנת לאפשר את מימוש הפרויקט וזאת לאור הצפיפות הקיימת במצב כיום.	מגבלת הצפיפות נועדה למנוע העמסה על התשתיות העירוניות וכן לאפשר תכנון מיטבי של מבני המגורים. עם זאת, לאור הבחינה שנעשתה בפרויקטים המקודמים כיום, מומלץ לאפשר צפיפות של עד 55 יח"ד לדונם במתחמים מעל דונם וחצי בקטגוריית רחובות ראשיים.  בנוסף, עפ"י החלטת הוועדה מיום 22.07.25, נקבע כי הוראת המעבר בסעיף 7.2 ס"ק 2 תתוקן כך שתהיה בתוקף למשך 12 חודשים.	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>

<b>סעיף 2</b>	<b>תכנית מתאר מקומית: 505-1439827</b>
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025	

**שם התכנית:** ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165 חולון

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית

**שטח התוכנית:** 3,674.00 מ"ר (3.674 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
505-0464347	שינוי
1/מא	כפיפות
5/ממ	כפיפות
ח/114	החלפה

**בעלי עניין**

**יוזם/מגיש**

אב-גד איכות בהתחדשות

אב-גד איכות בהתחדשות

**עורך התכנית**

מיכל יוקלה

**מודד**

גיוסי עבד אלמונעם

**מגיש**

אב-גד איכות בהתחדשות

אב-גד איכות בהתחדשות

**כתובות** ההסתדרות 163, ההסתדרות 165, ההסתדרות 161, שכונה: שכונת רסקו ב' בחולון

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6020	לא	לא	750	752	כן
6020	לא	לא	757	757	כן

בין רחוב בית שערים ממזרח, גן בית שערים מצפון, רחוב הכנסת ממערב ורחוב ההסתדרות מדרום.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
201	201	כן	

**גרסת תשריט התכנית:** 17

**גרסת הוראות התכנית:** 23

**מטרת דיון**

דיון להפקדה

**מטרת התכנית**

התחדשות עירונית למתחם ההסתדרות 161-165, באמצעות פינוי 54 יח"ד קיימות לטובת הקמת 191 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שטחים מבונים לצרכי ציבור וייעוד שביל להרחבת גן בית שערים.

### **פרוט תוכנית:**

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דזור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר רגלי.
4. סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
5. סימון מבנים להריסה.
6. קביעת הנחיות מיוחדות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. סימון סטטוס עצים לשימור, כריתה, ו/או העתקה.
10. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### **המלצת מהנדסת העיר**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 את פרוט השימושים הנדרשים במסגרת שטחי הבניה הכוללים לטובת שימושים משותפים. שטח מועדון דיירים במגדל לא יפחת מ-150 מ"ר, שטח מועדון דיירים במבנים המרקמיים לא יפחת מ-100 מ"ר.
2. אישור שמאי הועדה למסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למסמך "הערות הצוות המקצועי".
4. הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.
5. תיאום מול כלל הגורמים הממשלתיים ואגפי עיריית חולון.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות לעקרונות הסכם הפיתוח.

### **החלטות**

לאחר הצגת התכנית ולאור החשיבות ביצירת בינוי איכותי ושיפור ח/619 במקרקעין, הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 את פרוט השימושים הנדרשים במסגרת שטחי הבניה הכוללים לטובת שימושים משותפים. שטח מועדון דיירים במגדל לא יפחת מ-150 מ"ר, שטח מועדון דיירים במבנים המרקמיים לא יפחת מ-100 מ"ר.
2. אישור שמאי הועדה למסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למסמך "הערות הצוות המקצועי".
4. הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.
5. תיאום מול כלל הגורמים הממשלתיים ואגפי עיריית חולון.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות לעקרונות הסכם הפיתוח.

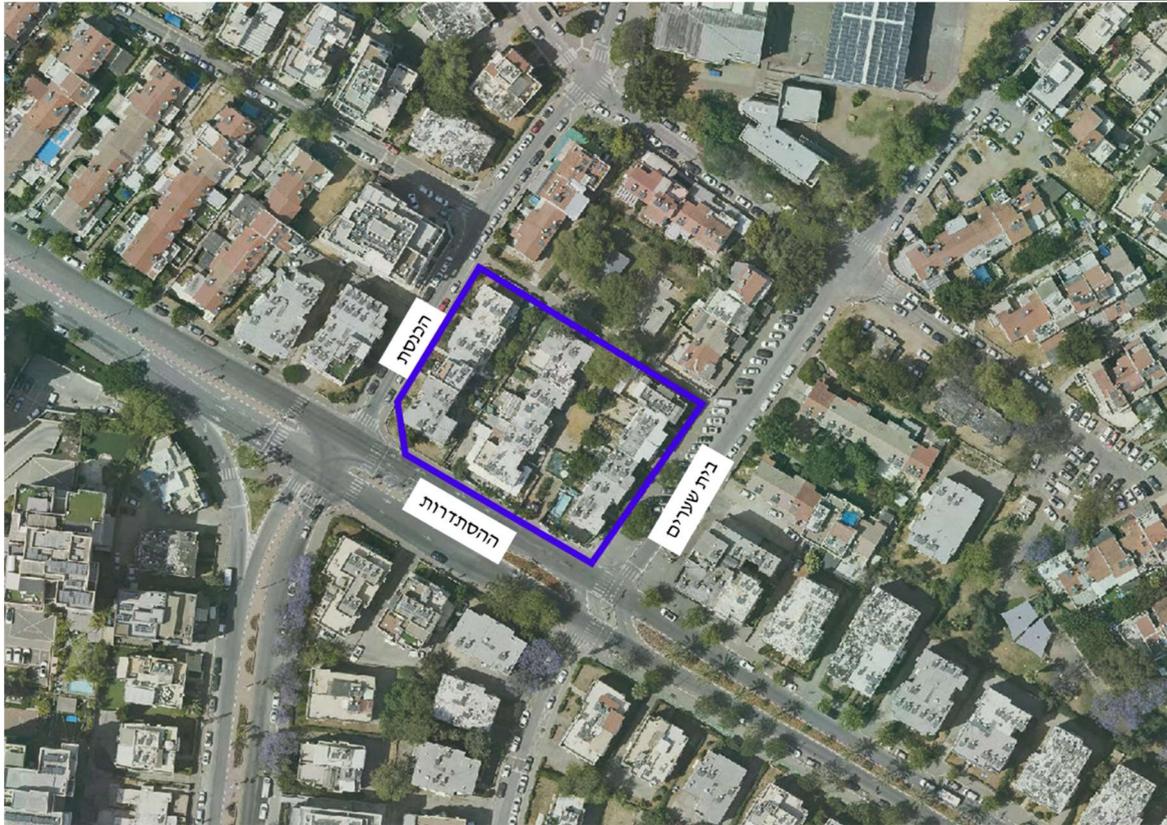
ההחלטה התקבלה ברוב קולות: 5 חברי ועדה הצביעו בעד, 2 חברי ועדה נמנעו: גבי בטי גולדפרב סילבר, מר גל פרוזנפר וחבר ועדה אחד התנגד: מר שחר האס.

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית

### **נספחים**

1. pdf\_251117\_הערות בדיקה.pdf
2. pdf\_251118\_חווד סמכות חתומה.pdf
3. pdf\_251125\_חווד מהע.

## הערות בדיקה



**כתובת:** רחוב ההסתדרות 161, ההסתדרות 163, ההסתדרות 165  
**מגיש:** אב-גד איכות בהתחדשות  
**בעלות:** בעלות פרטית, בעלות עירייה

מספר גוש	מספר חלקה	בעלות	בשלמות / חלק
6020	750	פרטית	בשלמות
6020	751	פרטית	בשלמות
6020	752	פרטית	בשלמות
6020	757	עיריית חולון	בשלמות

### מצב קיים:

בשטח התכנית קיימים 3 מבני מגורים בני 3 קומות בהיקף של 54 יח"ד. בנוסף, שטח בייעוד מעבר להולכי רגל.

### מדיניות:

- ח/2040 תכנית המתאר הכוללנית (לקראת הפקדה בפועל) – התכנית מגדירה את רחוב ההסתדרות כרחוב עירוני פעיל.
- ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית – התכנית מגדירה את חלקות המגורים תחת קטגוריית רחוב ראשי עם חזית פעילה.

### מצב תכנוני מוצע:

הקמת 191 יח"ד חדשות, מסחר, שטחים ציבוריים מבונום וייעוד שביל להרחבת השצ"פ מצפון.

### זכויות בניה מוצעות (שטחי בנייה):

שימוש	יח"ד	שטחים על קרקעיים (סה"כ מ"ר)
מגורים	191	21,550
מסחר		880
מבנים ומוסדות ציבור		700
סה"כ		23,130

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים**

#### **פרוגרמה ציבורית ותמהיל דיור**

1. לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח של עד 75 מ"ר ולפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח של לפחות 110 מ"ר.
2. התכנית מציעה שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה הציבורית העירונית הנדרשת באשכול מזרח.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות**

1. התכנית מאפשרת זכות מעבר למעבר רגלי מרחוב ההסתדרות לכיוון גן בית שערים. בנוסף, מרחיבה את המדרכות במרווח הקדמי על ידי זכות מעבר למעבר רגלי.
2. שביל מצפון המרחיב את ייעוד שצ"פ – גן בית שערים.
3. התכנית קובעת רמפת כניסה למרתפי חניה תת-קרקעיים מרחוב בית שערים, כניסה זו תאפשר פינוי אשפה בתת הקרקע.
4. תקן חניה : על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לרבות לרכב דו-גלגלי ואופניים.

#### **עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)**

1. התכנית מציעה 3 מבנים : מגדל בן 20 קומות ושני מבנים מרקמיים 8 ו-10 קומות.

#### **שטחי המגרשים המאושרים והמוצעים בכל ייעוד קרקע:**

<b>ייעוד</b>	<b>שטח נכנס (מ"ר)</b>	<b>שטח יוצא (מ"ר)</b>
מגורים ד'	3,507	3,515
מעבר להולכי-רגל / שביל	158	158
<b>סה"כ</b>	<b>3,665</b>	<b>3,673</b>

# חולון

1

חוות דעת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>				(א)
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית	
505-1439827	ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות-161 165 חולון	אב-גד איכות בהתחדשות	מיכל יוקלה, סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים בע"מ	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית		
חולון	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין		
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי שהוכרז על ידי הרשות להתחדשות עירונית	א62 (א)2(1)			
<b>תצהיר וחתימות</b>				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
<b>מהנדסת הוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אדר' אסנת אלרון	031483522	<i>אסנת אלרון</i>	11.11.25	
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עו"ד תהילה פרץ פינטו	040255291	<i>תהילה פרץ פינטו</i>	18.11.25	
<b>יועץ משפטי למינהל ההנדסה:</b>				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עו"ד כרמית פרוסט	031847973	<i>כרמית פרוסט</i>	17.11.25	

**חולון**

**חוות דעת מהנדסת הוועדה**

<b>עורך חוות הדעת</b>		שם: אסנת אלרון		תאריך: 20.11.25	חתימה: <i>אסנת אלרון</i> מהנדסת העיר חולון
<b>זיהוי התכנית</b>					
מספר התכנית: 505-1439827 ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165 חולון		מגיש התכנית: אב-גד איכות בהתחדשות		עורך התכנית: אדר' מיכל יוקלה	
כתובת: ההסתדרות 161, 163, 165		גושם וחלקות: גוש 6020 חלקות 752-750, 757			
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>					
התחדשות עירונית למתחם ההסתדרות 161-165, באמצעות פינוי 54 יח"ד קיימות לטובת הקמת 191 יח"ד חדשות, שטחי מסחר, שטחים מבונים לצרכי ציבור וייעוד שביל להרחבת גן בית שערים.					
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות	היקפי בניה מצטברים
		דונם	%		
מגורים ד'	191	3.5	95.39		
שביל		0.169	4.61		
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>					
<ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת ייעודי קרקע ושימושים.</li> <li>קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת פינוי-בינוי.</li> <li>קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, תמהיל דיור, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.</li> <li>קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר רגלי.</li> <li>קביעת הוראות בינוי לבניה מעורבת שימושים המשלבת מגורים, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור.</li> <li>קביעת תנאים למתן היתר בנייה.</li> <li>קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</li> <li>קביעת הוראות פיתוח, הוראות סביבתיות והנחיות מיוחדות.</li> <li>איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.</li> </ol>					
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>					
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>					
לא רלוונטי					
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (אושרה להפקדה)</b>					
המתחם מוגדר באזור עירוני מוטה למגורים במרחב עירוני רסקו ב', על רחוב ההסתדרות המוגדר כרחוב עירוני פעיל. רח"ק מקסימלי 7.2.					
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>					
תמ"מ 5					
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>					
תמ"א 8 / 1		התכנית קובעת כי נפח נגר יממתי לניהול בשטח התוכנית הינו 571 מ"ק ביממה.			
תמ"א 2 / 4		שטח התכנית ממוקם מחוץ למגבלות רת"א.			

## חולון

## חוות דעת מהנדסת הוועדה

תמ"א/70		התכנית ממוקמת בטבעת השנייה, באזור עירוני מוטה מגורים. לפי סעיף 11.7.2 מוסד התכנון יקבע את תמהיל השימושים, שטחי התעסוקה והמסחר ייקבעו על פי הטבעת. בתכנית המתאר הכוללת נקבע מוקד בסמוך לתחנת המטרו שיכלול שטחי תעסוקה רבים. לכן, אחוז המסחר והשטחים המבונים לצרכי ציבור בתכנית עומד על 6%.	
תמא 4 / 35		חולון מונה 191,048 תושבים על פי נתוני הלמ"ס לשנת 2025. על פי דגם ישוב 3, נדרשת צפיפות מינימלית של 14 יח"ד לדונם, 20,000 צפיפות ברוטו ולכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור יהיו דיור מכליל. התכנית קובעת 20% דירות קטנות מ-75 מ"ר, צפיפות 53 יח"ד לדונם. לפי סעיף 12.2. ס"ק 4. טו מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני הישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגדלן.	
<b>מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור</b>			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	500 מ"ר עבור שירותי קהילה, חינוך ורווחה.	שטחים מבונים לצרכי ציבור בשטח של 701 מ"ר עבור שירותי קהילה, חינוך ורווחה.	
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים	1.8 דונם	1. שינוי תוואי שביל קיים להרחבת שצ"פ ומעבר הולכי רגל מצפון למתחם. 2. הרחבת המדרכות ברחובות הסובבים ברווח הקדמי באמצעות זיקת הנאה להולכי רגל. כמו גן קביעת זיקת מעבר לחיבור בין רח' ההסתדרות לגן בית שערים בלב המתחם	
עתודות / אחר			
<b>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
התאמה לחזון העיר	רחוב ההסתדרות הוא חלק מהרשת העירונית, הרחוב עם חזית פעילה ומצעים שטחים לצרכי ציבור.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות עירונית במסלול "פינוי-בינוי" הכוללת שטחי מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור.		
השפעות חברתיות:	התכנית מחדשת בניינים ישנים לתושבי העיר, מקצה שטחים ציבוריים מבונים, משפרת את המרחב הציבורי וכוללת תמהיל דירות מגוון.		
תשתיות ותחבורה:	התכנית יוצרת מרתפי חנייה תת-קרקעיים. התכנית מאפשרת שביל עתידי שירחיב את השצ"פ מצפון.		
סביבה ונוף:	התכנית מגדילה את השצ"פ הקיים מצפון באמצעות ייעוד שביל זכות הנאה למעבר הולכי רגל. בנוסף, מאפשרת שימור עצים ונטיעת עצים חדשים במרחב הפרטי וכן במרחב הציבורי.		
אחר:			
<b>המלצת מנהל ההנדסה</b>			

## חולון

### חוות דעת מהנדסת הוועדה

<p>לדחות מהסיבות הבאות:</p>	<p>להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 את פרוט השימושים הנדרשים במסגרת שטחי הבניה הכוללים לטובת שימושים משותפים. שטח מועדון דיירים במגדל לא יפחת מ-150 מ"ר, שטח מועדון דיירים במבנים המרקמיים לא יפחת מ-100 מ"ר.</li><li>2. אישור שמאי הועדה למסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.</li><li>3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למסמך "הערות הצוות המקצועי".</li><li>4. הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.</li><li>5. תיאום מול כלל הגורמים הממשלתיים ואגפי עיריית חולון.</li><li>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות לעקרונות הסכם הפיתוח.</li></ol>
---------------------------------	--

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



<b>סעיף 3</b>	<b>תכנית מפורטת: 505-1244524</b>
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025	

**שם התכנית:** מתחם ויצמן הופיין - חולון  
**סוג סעיף:** דיון להפקדה  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 15,227.00 מ"ר (15.227 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
1/ח	שינוי
2/1/ח	שינוי
4/1/ח	שינוי
8/1/ח	שינוי
15/1/ח	שינוי
23/1/ח	שינוי
100/ח/מק	שינוי
505-0464347	כפיפות
505-0907469	כפיפות
505-0648881	כפיפות
103/תל	כפיפות

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**  
אייל טייב

**עורך התכנית**  
עדו אלונים

**מודד**  
רמזי קעואר

**מגיש**  
הועדה המקומית חולון ועדה מקומית,

**גושים וחלקות לתוכנית:**

גוש: 6746 חלקות במלואן: 427, 428, 429, 430, 431  
 גוש: 6746 חלקי חלקות: 205, 432  
 גוש: 7175 חלקי חלקות: 127, 128

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
200	200	כן	
300	300	כן	
301	301	כן	
400	400	כן	
500	500	כן	

13 גרסת תשריט התכנית:

16 גרסת הוראות התכנית:

**מטרת דיון**

הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית והפקדת התכנית בתנאים

**מטרת התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת קריית עבודה, הממוקמת בצומת הרחובות וויצמן והופיין. התכנית קודמה בהתאם להגדרות המוקד העירוני בתכנית המתאר הכוללנית ח/ 2040 (אושרה להפקדה בוועדה המחוזית). התכנית קובעת הוראות להריסה של 4 בנייני שיכון קיימים (סה"כ 48 יח"ד) ומבנה מסחרי קיים בשטח של כ- 350 מ"ר ("שבירו") והקמת מגדל של עד 40 קומות, 3 בניינים מרקמיים של עד 10 קומות ומבנה תעסוקה בשילוב של שטחי ציבור מבונים עד 10 קומות. תחום התכנית כולל את הבניין ההיסטורי של ספריית שהוגדר לשימור וכן את גן הפסלים ע"ש יגאל תומרקין. הבניין לאורך רח' וייצמן יישלב חזית פעילה ויכלול תמהיל יח"ד מגוון הכולל 40% דיור מכליל, מתוכו 20% דירות קטנות ו-20% דירות ללא חנייה.

**חוות דעת**

שכונה: קריית עבודה אשכול: אגרובנק - רסקו א' - קריית עבודה  
כתובות: אליעזר הופיין 41, חיים וייצמן 67, 69, 71, 73, 75  
מצפון: גן גיורא ומגרש מגורים וייצמן 59  
ממזרח: גן גיורא  
ממערב: רחוב חיים וייצמן

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מס' חלקות בחלקי מס' חלקות בשלמותן	
6746	מוסדר	חלק	431- 427	205, 432
7175	מוסדר	חלק	127	128

שטח התכנית: 15.227 ד'  
מתכנן: אלונים - גורביץ' אדריכלים בוני ערים  
יזם: אינוביישן התחדשות עירונית

1. רקע:

יוזמה להתחדשות עירונית בצומת הרחובות הופיין - וייצמן המקודמת בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית ח/2040 (אושר להפקדה). תכנית המתאר מגדירה תחום יוזמה זו כחלק ממוקד עירוני מוטה מגורים בעירוב שימושים מוקד זה מהווה מוקד עירוני מוטה מגורים המקשר בין מוקד יוספטל במערב למוקד האזרחי ממזרח הכולל את המדיטק, HIT, מוזאון העיצוב, קניון חולון וכו' וממוקם בצומת הרחובות וייצמן והופיין. בהתאם לח/2040, המגדירה את שימור ספריית מטרני כתועלת ציבורית, נעשה תיק תיעוד מקדים עבור הספרייה וסביבתה לרבות גן הפסלים תומרקין.

2. מצב קיים:

נתונים:

יח"ד קיימות: 48

בנוי: 4 בנייני שיכון בני 3 קומות, מבנה מסחרי קיים כ- 350 מ"ר (שבירו), וספריית מיטראני המהווה מבנה לשימור לצד גן הפסלים תומרקין.

צפיפות: 7.7 יח"ד לדונם.

נתונים חברתיים: קיימים 48 יח"ד, מתוכן 17 בשכירות. ליום יש תצהיר אחיזה בקרקע עם 85% מבעלי הדירות חתומים.

3. מדיניות:

3.1 תכנית המתאר הכוללת ח/2040 (מאושרת להפקדה) מגדירה תחום יוזמה זו כחלק ממוקד עירוני מוטה מגורים בעירוב שימושים עם דופן מעורבת. התכנית המוצעת תואמת את חזון ח/2040 ושמה דגש על יצירת מרחב ציבורי רציף ע"י חזית פעילה, עירוב שימושים לרבות תעסוקה מסחר ורצפות למוסדות ציבור ותמהיל דוור הכולל 40% דוור מכליל, מתוכו 20% דוור חברתי. כמו כן, תועלת הציבורית של מוקד זה הינו שימור מבנה ספריית מיטרני.  
הוראות למוקד עירוני הופייין/וייצמן:

סל זכויות: עירוני

תחום מוקד מינימלי (דונם): 4

רח"ק בסיסי: 6, רח"ק מירבי: 12, מספר קומות מירבי: 40

תמהיל שימושים:

שימושים ראשיים: מקבץ מגורים, מקבץ מוסדות ציבור.

שימושים נוספים בהיקף של בין 15%-30% מקבץ תעסוקה 1, מקבץ מסחר 1, מקבץ מלונאות.

3.2 תכנית ההתחדשות העירונית ח/619:

תכנית ההתחדשות העירונית מגדירה את מפגש הרחובות הופייין ווייצמן כתחום להכנת תכנית מפורטת. המגרשים הצפוניים לאורך רח' וייצמן מוגדרים "רחובות ראשיים עם חזית פעילה".

3.3 תמ"א 70:

היוזמה נמצאת בטבעת הראשונה ומגדירה רח"ק מינימלי 7.5 (אזור C).

המגרשים הצפוניים לאורך רח' וייצמן נמצאים בטבעת השנייה, רח"ק 5 (אזור C).

תמהיל השימושים לפי מרחב רובעי: לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים, לפחות 20% מגורים.

מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 5% מהקבוע בטבלה.

תקן החניה: 0.6 כשלב הביניים.

4. עקרונות תכנון:

חיזוק הרחובות הופייין ווייצמן ע"י תכנון דופן רחוב פעילה.

חיזוק רשת השטחים הפתוחים כולל חיזוק חיבור רשת שבילי אופניים העירונית.

עירוב שימושים לטובת חיזוק ההליכתיות וחי הרחוב לאורך הרשת העירונית.

זכות מעבר להולכי רגל.

תמהיל יחיד מגוון הפונה לאוכלוסייה רחבה.

מתן מענה משמעותי לצרכי ציבור לרבות הקצאת חניות ציבוריות ורצפות לצרכי ציבור.

תועלת ציבורית: שימור מבנה ספריית מיטרני והנגשתו לציבור הרחב.

### המלצת מהנדסת העיר

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים -

1. תיקון הוראות התכנית:

א- יש לערוך את הטבלה מס' 5 בהתאם לתקנות תכנון ובניה לחישוב שטחי ואחוזי הבניה, בשטח כולל. בנוסף, יש להוסיף בהערות לטבלה את פרוט השימושים הנדרשים במסגרת שטחי הבניה הכוללים.

ב- יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור מועדון דיירים. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו עבור שימושים אחרים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף.

ג- יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור מועדון דיירים ייעודי לדוור המכליל. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו עבור שימושים אחרים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף. בנוסף יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור שטחים משותפים ייעודיים לדוור המכליל, דוגמת חדר כביסה, חדר כושר וכו'.

ד- הוראות זכות מעבר - לא ניתן לשנות את תחום זכות המעבר.

ה- יש להטמיע סעיף של "הוראות מיוחדות" לעניין הכניסה למתחם דרך השטח הציבורי וקירוי הרמפה.

ו- יש להטמיע בהוראות התכנית סעיפים בהתאם לפרוטוקול החלטות של ועדת השימור מתאריך 27/04/2025

2. תיקון תשריט:

א- יש לסמן את חזית הבנין המרקמי הצמוד למגדל כחזית מסחרית.

ב- יש לסמן את הכניסה למתחם כהוראות מיוחדות שיפורט בהתאם בהוראות התכנית.

5. השלמת תיאום עם אגף תנועה, אגף תשתיות, היחידה הסביבתית ושמאי הוועדה.

6. אישור שמאי הוועדה לתקן 21, מסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.

7. השלמת תיאום עם משרדי הממשלה וגורמים ממשלתיים אחרים: פקידת היערות, משרד הביטחון, רת"א, נת"ע, רשות המים, פיקוד העורף.

8. הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.

### החלטות

- לאור חשיבות ההתחדשות העירונית בעיר ויצירת תועלות ציבוריות הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים -
- יש לתקן את הוראות התכנית :
    - א- יש לערוך את הטבלה מס' 5 בהתאם לתקנות תכנון ובניה לחישוב שטחי ואחוזי הבניה, בשטח כולל. בנוסף, יש להוסיף בהערות לטבלה את פרוט השימושים הנדרשים במסגרת שטחי הבניה הכוללים.
    - ב- יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור מועדון דיירים. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו עבור שימושים אחרים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף.
    - ג- יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור מועדון דיירים ייעודי לדיור המכליל. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו עבור שימושים אחרים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף. בנוסף יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור שטחים משותפים ייעודים לדיור המכליל, דוגמת חדר כביסה, חדר כושר וכו'.
    - ד- הוראות זכות מעבר - לא ניתן לשנות את תחום זכות המעבר.
    - ה- יש להטמיע סעיף של "הוראות מיוחדות" לעניין הכניסה למתחם דרך השטח הציבורי וקירו הרמפה.
  - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיפים בהתאם לפרוטוקול החלטות של ועדת השימור מתאריך 27/04/2025
  - תיקון תשריט :
    - א- יש לסמן את חזית הבנין המרקמי הצמוד למגדל כחזית מסחרית.
    - ב- יש לסמן את הכניסה למתחם כהוראות מיוחדות שיפורט בהתאם בהוראות התכנית.
    - ג- גיבוש מסמך עקרונות להסכמי פיתוח לרבות עיבוי ושיפוץ ספרית מיטרני וקביעת הוראות לתכנון החניות הציבוריות.
    - ד- תיקון מסמכי התכנית לפי התייחסות הצוות המקצועי המפורט במסמך נפרד.
    - ה- השלמת תיאום עם אגף תנועה, אגף תשתיות, היחידה הסביבתית ושמאי הוועדה.
    - ו- אישור שמאי הוועדה לתקן 21, מסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.
    - ז- השלמת תיאום עם משרדי הממשלה וגורמים ממשלתיים אחרים : פקידת היערות, משרד הביטחון, רת"א, נת"ע, רשות המים, פיקוד העורף.
    - ח- הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.
    - ט- העדה המקומית תצטרף כמגישה בתנאי לתיקון על פי ההחלטות לעיל.

אושר פה אחד.

<b>סעיף 4</b>	<b>תכנית מפורטת: 505-1474576</b>
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025	

**שם התכנית:** תוספת שטחי תעסוקה ושטחים ציבור ב/370

**סוג סעיף:** דיון בתוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 5,117.00 מ"ר (5.117 דונם)

**יחס לתוכנית**

מספר תכנית	יחס
תמא/70	כפיפות
תממ/5	כפיפות
תמא/35	כפיפות

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

מקומית ועדה

**עורך התכנית**

אסנת אלרון

**מגיש**

מקומית ועדה

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6874		לא	119	119	כן
6874		לא	120	120	כן
6874		לא	136	136	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
101	101	כן	
2	2	כן	

3 **גרסת תשריט התכנית:**

5 **גרסת הוראות התכנית:**

**מטרת דיון**

המלצה להעברה לוועדה המחוזית ביחס לקידום התוכנית.

**מטרת התכנית**

תוספת שטחי תעסוקה ושטחים ציבורים לרווחת תושבי השכונה והאזור.

**המלצת מהנדסת העיר**

הגשת התכנית לוועדה המחוזית והמלצה על הפקדתה בכפוף לתיקונים טכניים

### החלטות

שכונה ח/370 סובלת ממחסור במענים של מסחר ושטחי ציבור לרווחת התושבים. התכנית מבקשת לעבות עתודת קרקע חשובה על מנת לענות על הדרכים. אי לכך, המלצות מהנדסת העיר התקבלו במלואן.

החלטה התקבלה פה אחד.

### נספחים

1. הערות בדיקה.pdf\_251110
2. טופס סמכות וחד סרוקים ותומים.pdf



**כתובת:** משה רינת 5, משה רינת 16, משה רינת 18  
**מגיש:** ועדה מקומית חולון  
**בעלות:** עירייה

מספר גוש	מספר חלקה	בעלות	בשלמות / חלק
6874	119	עיריית חולון	בשלמות
6874	120	עיריית חולון	בשלמות
6874	136	עיריית חולון	חלק

**מצב קיים:**

מדובר ב-2 חלקות שאינן מבונות אליהם מוצבות כיום מכולות. בתווך שבין 2 חלקות אלו מצויה דרך קיימת.

**מדיניות:**

1. 2040/תכנית המתאר הכוללנית (לקראת הפקדה בפועל) – התכנית מגדירה את רחוב חיים בר לב כרחוב רשת.
2. ח/4/370 הגדירה את חלקות 119-120 ביעוד מסחר.

**מצב תכנוני מוצע:**

הוספת שימושי מסחר ושימושים ציבוריים. תוספת זכויות עבור תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים. בנוסף תוספת קומות עבור מימוש שימושים אלו.

**זכויות בניה מוצעות (שטחי בנייה):**

שטחים על קרקעים	שימוש
סה"כ (מ"ר)	
13,425	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
13,425	סה"כ

**עקרונות ודברי הסבר נוספים**

**תחבורה, תנועה, תשתיות**

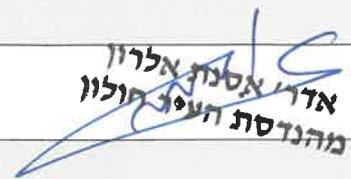
1. התכנית מאפשרת זכות מעבר למעבר רגלי מרחוב חיים בר לב לרחוב משה רינת.
2. התכנית מוסיפה שימוש לחניון תת קרקעי בתא שטח 1.
3. תקן חניה: על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לרכב דו-גלגלי ואופניים.

שטחי המגרשים המאושרים והמוצעים בכל ייעוד קרקע:

שטח יוצא (מ"ר)	שטח נכנס (מ"ר)	ייעוד
-	3,801.09	מסחר
3,801.09	-	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1316.2	1316.2	דרך מאושרת
5,117.29	5,117.29	סה"כ

**חולון**

חוות דעת מהנדסת הוועדה

<b>עורך חוות הדעת</b>			
שם: אסנת אלרון		תאריך: 18.11.2025	חתימה: 
<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית: 505-1474576 תוספת שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בשכונת קרית רבין		מגיש התכנית: ועדה מקומית חולון	עורך התכנית: אדר' אסנת אלרון
כתובת: משה רינת 5, משה רינת 16, משה רינת 18		גושים וחלקות: גוש 6874 חלקות 120-119, 136	
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>			
תוספת שטחי תעסוקה ושטחים ציבורים לרווחת תושבי השכונה והאזור.			
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		דונם	%
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור דרך מאושרת		3.8	74
		1.3	26
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת יעוד הקרקע לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור במקום יעוד למסחר.</li> <li>תוספת שימושים לתעסוקה ושטחי ציבור.</li> <li>תוספת שטחים לתעסוקה ולשטחי ציבור.</li> <li>הוספת שימוש לחניון ציבורי בתת הקרקע.</li> <li>קביעת הוראות לבינוי: מניין הקומות והוראות לתכנית בינוי ופיתוח.</li> <li>קביעת זיקות הנאה</li> </ol>			
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>			
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>			
לא רלוונטי			
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (אושרה להפקדה)</b>			
המתחם מוגדר באזור עירוני מוטה למגורים במרחב עירוני קריית רבין. חלקה 120 נצא ברחוב בר לב המוגדר כרחוב רשת. רח"ק מקסימלי ברחוב רשת הינו 6 ובמרחב 5.			
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>			
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>			
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 2 / 4		תואם	
<b>מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור</b>			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		

		בריאות
		דת
		ל"ר שטחים פתוחים
		ל"ר עתודות / אחר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	רחוב חיים בר לב הינו רחוב עירוני פעיל ועל כן הינו מתאים לתוספת של שטחי מסחר תעסוקה ושטחים ציבוריים.	התאמה לחזון העיר
	בתכנית תאפשר השבחה של נכסי עירייה וניצול מיטבי שלהם	כלכלת היישוב/ הרשות:
	התכנית מוסיפה שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור לרווחת תשובי השכונה. בשכונה זו קיים מחסור בשטחים אלו	השפעות חברתיות:
	התכנית מוסיפה שטחים לחניונים ציבוריים תת קרקעיים.	תשתיות ותחבורה:
	התכנית מאפשרת הרחבה של שביל באמצעות זיקת הנאה אשר ייחבר בין רחוב חיים בר לב למשה רינת.	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת מנהל ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	הגשת התכנית לוועדה המחוזית והמלצתה על הפקדתה בכפוף לתיקונים טכניים	

**חולון**

חוות דעת מהנדסת הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

(א) זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
505-1474576	תוספת שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בשכונת קרית רבין	ועדה מקומית חולון	אדר' אסנת אלרון
(ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	חולון
	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה ומסחר בתכנית שאישרה הועדה המקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
(ד) תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדסת הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדר' אסנת אלרון	031483522		18/11/2025
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עו"ד תהילה פרץ פינסו	040255291		18/11/25
יועץ משפטי למינהל ההנדסה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עו"ד כרמית פחוט	031847973		18/11/2025

<b>סעיף 5</b>	<b>הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 505-1506260</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 25/11/2025</b>	

<b>שם התכנית:</b>	78 - 77 מתחם גולדה מערב
<b>סוג סעיף</b>	דיון להפקדה
<b>סוג תוכנית</b>	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	74,000.00 מ"ר (74 דונם)
<b>גושים וחלקות לתוכנית:</b>	
גוש : 6043 חלקות במלואן : 1820 ,1819 ,1818 ,1817 ,1816 ,1814 ,1813 ,1811 ,1810 ,1809 ,1808 ,1807 ,1806 ,1805 ,1804 ,1821 ,1822 ,1823 ,1824 ,1825 ,1923 ,1924 ,1925 ,1926 ,1927 ,1931 ,1948 ,1949	
גוש : 6043 חלקי חלקות : 1938	
גוש : 6740 חלקות במלואן : 458 ,457 ,456 ,455 ,454 ,453 ,452 ,451 ,299 ,298 ,297 ,267 ,266 ,265	
גוש : 6740 חלקי חלקות : 459	
גוש : 6746 חלקות במלואן : 249 ,248 ,168 ,167 ,166 ,159 ,158 ,157	
גוש : 6746 חלקי חלקות : 284 ,219	
גוש : 6867 חלקות במלואן : 36	
גוש : 6868 חלקי חלקות : 52	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

### 3 גרסת תשריט התכנית:

#### מטרת דיון

הודעה על פרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה לצורך הכנת תוכנית מפורטת.

#### מטרת התכנית

פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה למתחם גולדה המיועד להכנת תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית.

#### המלצת מהנדסת העיר

- לאשר את הנוסח הפרסום למתחם גולדה מערב לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, לפרק זמן של שנתיים מיום הפרסום ההודעה או עד מועד הפקדת התוכנית, המוקדם מביניהם.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן :
  - לא תותר הוצאת היתר בניה עבור מכוח ח/619, תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מס' 0464347-505.
  - תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים :
    - לטובת נגישות ובטיחות.
    - לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת בניה.
    - לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619.
    - התנאים לא יחולו על שטחי ציבור.

#### החלטות

לאור קידום התכנית להתחדשות מתחם גולדה מערב ובשל הצורך לא לסכל התכנות למימוש הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את הנוסח הפרסום למתחם גולדה מערב לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, לפרק זמן של שנתיים מיום הפרסום ההודעה או עד מועד הפקדת התוכנית, המוקדם מביניהם.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:  
א. לא תותר הוצאת היתר בניה עבור מכוח ח/619, תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מס' 0464-347-505.

ב. תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:  
(1) לטובת נגישות ובטיחות.

(2) לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת בניה.

(3) לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619.

(4) התנאים לא יחולו על שטחי ציבור.

אושר פה אחד.

#### נספחים

1. תרשים התמצאות.pdf

תרשים התמצאות:



<b>סעיף 6</b>	<b>הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 505-1521475</b>
<b>קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 25/11/2025</b>	

<b>שם התכנית:</b>	77-78 - מתחמי תכנון בשכונת ג'סי כהן
<b>סוג סעיף</b>	דיון להפקדה
<b>סוג תוכנית</b>	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	115,500.00 מ"ר (115.5 דונם)

#### מטרת דיון

פרסום הודעה על הכנת תכנית מפורטת בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.

#### מטרת התכנית

פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78 למתחמי A, B, C, D, F\*, G, H, I, J, K, L, M, O בשכונת ג'סי כהן.

#### חוות דעת

לאשר הודעה על פרסום תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק, לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כדלקמן:

לא תותר הוצאת היתר מכוח ח/619, התכנית הכוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, מס' 505-0464347.

תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:

1) לטובת נגישות ובטיחות.

2) לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת זכויות בניה.

3) לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619.

#### המלצת מהנדסת העיר

1. לאשר פרסום ההודעה להכנת תכנית מפורטת לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

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

א. לא תותר הוצאת היתר מכוח ח/619 - התכנית הכוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, מס' 505-0464347.

ב. תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:

(1) לטובת נגישות ובטיחות.

(2) לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת זכויות בניה.

(3) לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619.

#### החלטות

לאור התקדמות תכנונית של מתחמי ג'סי כהן ולצורך שמירה על התכנות למימוש הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר פרסום ההודעה להכנת תכנית מפורטת לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

המשך תוכנית: 505-1521475

לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כדלקמן:  
א. לא תותר הוצאת היתר מכוח ח/619 - התכנית הכוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, מס' 505-0464347.

ב. תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:  
1) לטובת נגישות ובטיחות.

2) לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת זכויות בניה.

3) לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619.

אושר פה אחד.

ס.62(א) - המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית

<b>סעיף 7</b>	<b>תכנית מפורטת: 505-1456086</b>
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025	

**שם התכנית:** מגורים רח' ארלוזורוב 57

**סוג סעיף:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 603.00 מ"ר (0.603 דונם)

**יחס לתוכנית**

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחס</b>
505-0464347	כפיפות

**בעלי ענין**

**יוזם/מגיש**

אילן קוז

**עורך התכנית**

יונה הלפרין

**מודד**

אליאס חירי

**מגיש**

אילן קוז

**כתובות:** ארלוזורוב חיים 57 - 57

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7175	לא	לא	55	55	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
55	55	כן	

גרסת הוראות התכנית: 4      גרסת תשריט התכנית: 1

**מטרת דיון**

המלצה לוועדה המחוזית ביחס לקידום התוכנית.

**מטרת התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית ברח' ארלוזורוב 57 הכוללת הריסת מבנה דו משפחתי צמוד קרקע לטובת הקמת מבנה מגורים ו- 16 יח"ד, זיקת הנאה לטובת הציבור ומרתף חניה.

**פרוט תוכנית:**

רקע:

המגרש בארלוזורוב 57 אינו נכלל בהוראות סעיף 4.1.2 (א) ("תחולת התוכנית") בח/619 ועל כן נדרש לקדם תכנית נקודתית התואמת את הוראות התכנון וזכויות הבינוי של תכנית ח/619 על תיקוניה.

**המלצת מהנדסת העיר**

המלצה לוועדה המחוזית היא לדחות את הפקדת התכנית מהנימוקים הבאים:

- מדובר במגרש שאינו מיועד להתחדשות לפי תחולת התכנית כוללת להתחדשות עירונית ח/619 עקב אי-עמידה בתנאי סעיף 4.1.2(א)(3) בהוראות התכנית - מגרש בגודל מינימלי של 400 מ"ר והיקף בנייה של לפחות 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

2. אנו סבורים כי מימוש הבינוי בהתאם לתכנית התקפה ח/14/א תספק התחדשות עירונית מיטבית המותאמת לסביבה.

#### החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

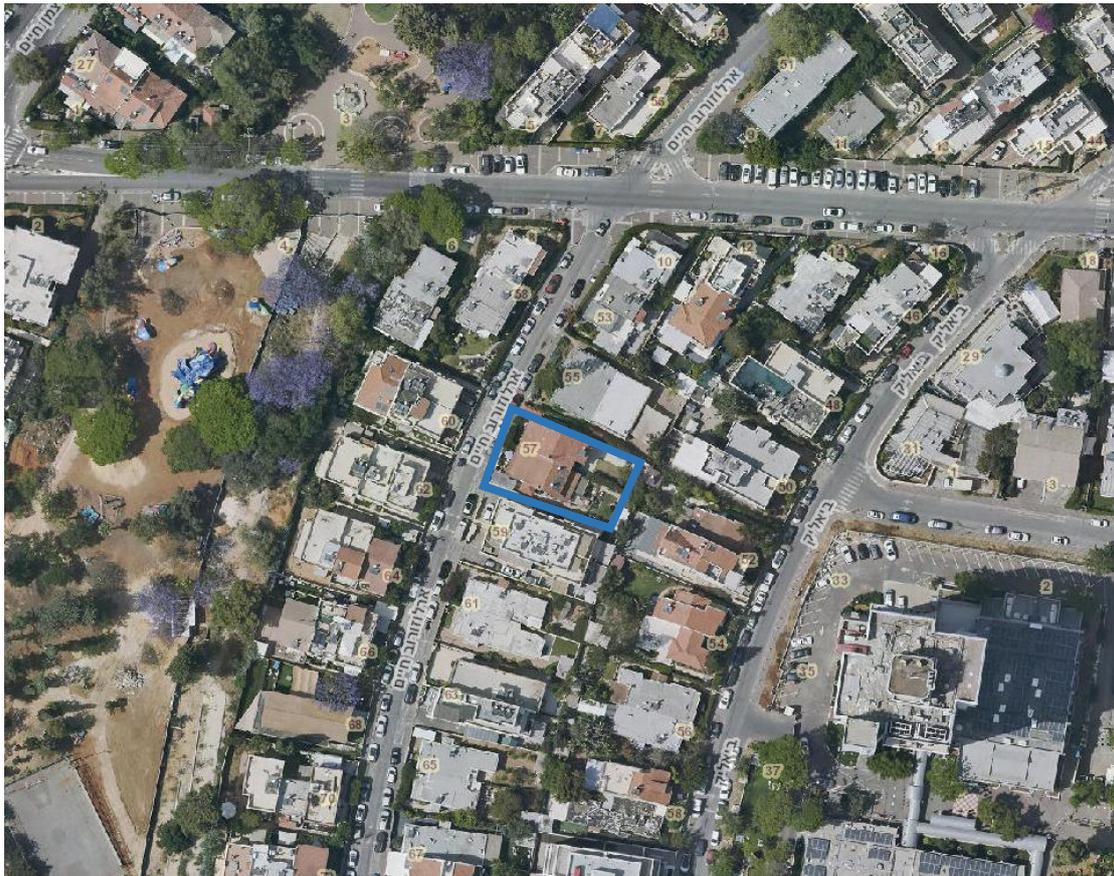
1. מדובר במגרש שאינו מיועד להתחדשות לפי תחולות התכנית כוללת להתחדשות עירונית ח/619 עקב אי-עמידה בתנאי סעיף 4.1.2(א)(3) בהוראות התכנית - מגרש בגודל מינימלי של 400 מ"ר והיקף בנייה של לפחות 400 מ"ר (עיקרי ושירות).
2. אנו סבורים כי מימוש הבינוי בהתאם לתכנית התקפה ח/14/א תספק התחדשות עירונית מיטבית המותאמת לסביבה.

אושר פה אחד.

#### נספחים

1. הערות בדיקה ארלוזורוב pdf.57

**הערות בדיקה**  
**מפת התמצאות:**



**מיקום התכנית: שכונת קריית עבודה**

**שטח התכנית: כ-0.603 דונם.**

**מצב קיים: בית דו משפחתי צמוד קרקע.**

**מצב תכנוני מאושר:**

- תכנית ח/14/א- ייעוד קרקע "מגורים ג3".
- תוכנית ח/1 עד 2 קומות ללא קומת עמודים.
- תוכנית ח/14/א עד 9 יח"ד לדונם.
- ח/619 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית בקטגוריית "רחבי העיר A" - גובה עד 6 קומות, ו285% זכויות בנייה כוללים מעל הקרקע.

**מדיניות:**

- תכנית מתאר כוללנית ח/2040 (אושרה להפקדה בתנאים) - המתחם מסומן באשכול אגרובנק רסקו א' קרית עבודה-ומוגדר בקטגוריית "אזור עירוני מוטה מגורים".

**מצב תכנוני מוצע:**

- הבינוי המוצע במסגרת התכנית הינו הריסת מבנה דו משפחתי צמוד קרקע והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות הכולל 16 יח"ד במקום.
- מצב מוצע - שטחים וזכויות בניה:**

שטח נכנס / קיים (מ"ר)	שטח יוצא (מ"ר)	ייעוד
601	---	אזור מגורים ג3
---	601.33	מגורים ג'
601	601	סה"כ

**אחוזים, שטחים, קומות, שימושים:**

שטחים	מ"ר
מגורים ג' (עיקרי + שירות)	1,713
מתחת לקרקע (שירות)	1,533
<b>סה"כ שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע</b>	<b>3,246</b>

<b>סעיף 8</b>	<b>תשריט איחוד וחלוקה : תאחח/18</b>
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 25/11/2025	

<b>שם התכנית:</b>	הטייסים 14-16
<b>סוג סעיף</b>	איחוד/חלוקה של חלקות
<b>סוג תוכנית</b>	תשריט איחוד וחלוקה
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>כתובות</b>	הטייסים 14 - 16
<b>גושים חלקות</b>	

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7162			6	7	

### מטרת דיון

תשריט איחוד לפי תכנית ח/619 לצורך איחוד 2 חלקות מס' 6 ו-7 בגוש 7162 לחלקה אחת.

### מטרת התכנית

מטרת התשריט היא לבצע איחוד חלקות בכתובת רח' הטייסים 14-16 שיאפשר הקמת מבנה אחד במסלול הריסה ובניה לפי תכנית ח/619, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, במגרש שגודלו הכולל 930 מ"ר.

### חוות דעת

בעלויות:

לפי נוסח הטאבו יש כ- 8 תתי חלקות ועליהם רשומים 12 בעלי קרקע. כמו כן, בנסחי הרישום של החלקות קיימות מס' ההערות אזהרה לטובת חברת "אלי גברי בע"מ". הוגשו במסגרת קידום התשריט מסמכי ייפוי כוח להסכמת בעלי החלקות לתשריט איחוד.

מגיש התשריט : אלי גברי בע"מ.

הסכמות:

מתוך 8 תתי חלקות, הועברו 8 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 B".

שטח החלקות - 930 מ"ר.

התכנית התקפה - ח/1-1 יעוד הקרקע הינו מגורים ב1.

### המלצת מהנדסת העיר

- אין מניעה לאשר את תשריט האיחוד של חלקות 6 ו-7 בגוש 7162 בתנאי לעמידה בעקרונות הפיתוח על בסיס ח/619.
- מפלט הכניסה, מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ח/619
- 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.

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תוכנית

### החלטות

- הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את תשריט האיחוד של חלקות 6 ו - 7 בגוש 7162 בתנאי לעמידה בעקרונות הפיתוח על בסיס ח/ 619 .
- לרבות מפלס הכניסה , מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית ח/619/
2. 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.
3. זכות ערר עפ"י עורך דין.
4. הליך אישור כפוף להערות האזהרה, כפי שמפורטת בנסחי הרישום ואין בכך כדי לפגוע בתוקפן.
5. יש לשים לב כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה 100% הסכמת בעלי זכויות.
6. עם קבלת 100% הסכמות של בעלי זכויות יש להשלים תהליך של אישור תצ"ר מול המודד העירוני.

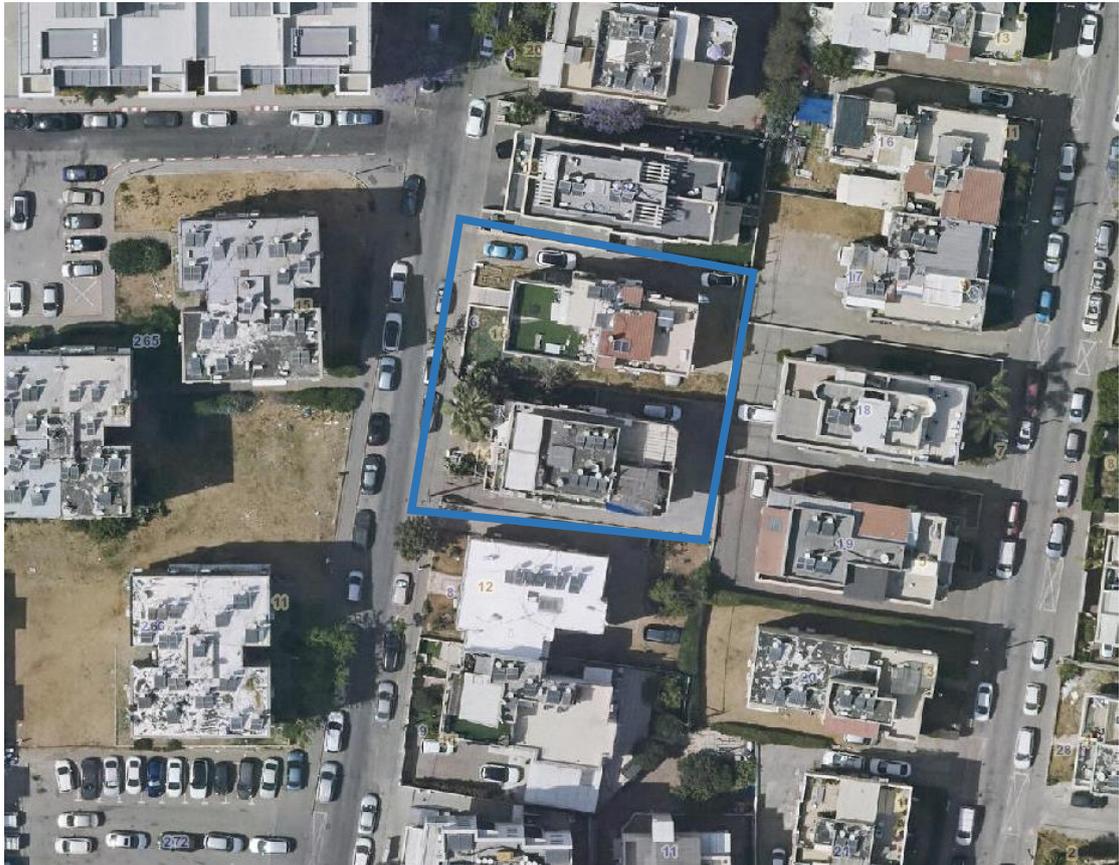
אושר פה אחד.

### נספחים

1. תרשים התמצאות.pdf

**תרשים התמצאות:**

רח' הטייסים 14-16



עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



190300000	תיק בניין:	20240696	מסלול רישוי מלא:	9	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025					

מס' ברישוי זמין 10000444055

**בעלי עניין**

**מבקש**

ל.י.ב.א. טאוור ייזום ובניה בע"י, עטרת זהב 13 ראשון לציון

**בעל הנכס**

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

מיופה כוח ע"י עו"ד נחום אלון, ז'בוטינסקי 15 רמת גן

**עורך**

פרוקופייב סרגיי ממשרד בלה הכט

**מטפל:** הודיה דבורה

**כתובת:** רחוב אהרונוביץ יוסף 34

**גוש וחלקה:** גוש: 6043 חלקות: 1459, 1462

**שטח המגרש** 630.00 מ"ר

**תוכניות:** ח/23, ח/14א, ח/15, ח/8, ח/4, ח/2, ח/1, תמא/38

**יעוד:** אזור מגורים ד

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** שינויים מהיתר בניה

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת: שינויים פנימיים ב 3 קומות מרתפים, שינויים פנימיים בקומות ללא שינוי בשטחים עיקריים, שינויים בפיתוח בקומת קרקע, ביטול גדרות וגינות בחזית לרחוב, פרגולות אלומיניום בקומת חדרי גג

**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	2,022.00	2,022.00		2,292.00	5.68	28	מבוקש
	סה"כ	2,022.00	2,022.00		2,292.00	5.68	28	מבוקש
		2,022.00	2,022.00		2,292.00	5.68	28.00	

**חוות דעת**

**גורמי פנים:**

- סוג בעלות  
רמ"י חכירה מהוונת

**מספר חתימות**

התקבלה הצהרת עורך דין עבור 100% חתימות

**המלצות מהנדסת העיר**

המבנים נבנו בסטיות מהיתר ביחס לפיר שחרור העשן, ביטול גיגון מקדם למבנים, שינויים פנימיים ופתחים. אין מניעה לאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גיגון מקדם המבנים. יש לתאם ולבצע גיגון מקדם למבנים. תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכנ ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

### החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גינון מקדם המבנים.  
יש לתאם ולבצע גינון מקדם למבנים.  
תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

### גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- חתימת כל הבעלים הרשומים בנכס
- 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.
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- אישור מח' האינסטלציה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה

### נספחים

1. חוות דעת

**בעלויות:**

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, חכירה מהוונת. 100% חתימות החוכרים בהצהרת עו"ד.

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב אהרונוביץ יוסף קיים מבנה מגורים משותף, בן 8 קומות, הכולל 28 יח"ד סה"כ.

**התייחסות מחלקות העירייה:**

פיקוח	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 23.02.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תברואה	מאושר
תנועה	מאושר
ניקוז	מאושר
אינסטלציה	יושלם בבקרת התכן
סביבה	מאושר

**התייחסות לתכנית המאושרת:**

**יעוד:** אזור מגורים ד  
**שטח מגרש:** 629 מ"ר  
**מתכנית:** ח / 1 / 2

**הערות אחראי רישוי**

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20170201 מיום 30.11.2020 עבור הקמת מבנה מגורים מתוקף תמ"א 38, בן 7 קומות מעל קומת קרקע + דירות גן, הכולל 28 יח"ד.
- טופס 4 ניתן 17.2.21.
- יש להתאים בטבלת השטחים את שטח הפרגולות המוצעות מהתכנית.
- רצועת הגיבון הקדמית לא נשמרה בהתאם להנחיות ח/23.

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי מהיתר מס' 20170201		<u>שטחים עיקריים</u>
	<u>בקומת מרתף 1-</u> מוצע: 1.44 מ"ר עבור מבואות וח. מדרגות.		<u>שטחי שרות</u>
	1.44 - מ"ר עבור חניה ומעברים. סה"כ: 0 מ"ר כך שאין שינוי.		
	ללא שינוי מהיתר מס' 20170201		<u>קווי בניין</u>

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	תוספת של 2 פרגולות בקומת הגג. 2.84 מ"ר לפרגולה.	בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם = 8.6 מ"ר	פרגולות

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 10	מסלול רישוי מלא: 20240695	תיק בניין: 192300000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000444092

**בעלי עניין**

**מבקש**

ל.י.ב.א טאוור ייזום ובניה בע"מ, עטרת זהב 13 ראשון לציון

**בעל הנכס**

מנהל מקרקעי ישראל, מנחם בגין 125 תל אביב, 67012

מיופה כוח ע"י עו"ד נחום אלון, ז'בוטינסקי 15 רמת גן

**עורך**

פרוקופייב סרגיי ממשרד בלה הכט

**מטפל:** הודיה דבורה

**כתובת:** רחוב אהרונוביץ יוסף 36

**גוש וחלקה:** גוש: 6043 חלקה: 1460

**יעוד:** אזור מגורים ד

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** שינויים מהיתר בניה

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת:

שינויים פנימיים ב3 קומות מרתפים, שינויים פנימיים בקומות ללא שינוי בשטחים עיקריים, שינויים בפיתוח בקומת קרקע. ביטול גדרות וגינות בחזית לרחוב, פרגולה אלומיניום בקומת חדרי גג.

**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	2,007.00	2,007.00	2,435.00	2,435.00	25.75	25.75	28
	סה"כ	2,007.00	2,007.00	2,435.00	2,435.00	25.75	25.75	28
		2,007.00	2,007.00	2,435.00	2,435.00	25.75	25.75	28.00

**גורמי פנים:**

**- סוג בעלות**

רמ"י הכירה מהוונת

**- מספר חתימות**

100% ראה הצהרה עו"ד

**המלצות מהנדסת העיר**

המבנים נבנו בסטיות מהיתר ביחס לפיר שחרור העשן, גינן מקדם למבנים, שינויים פנימיים ופתחים. אין מניעה לאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גינן מקדם למבנים. יש לתאם ולבצע גינן מקדם למבנים. תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

**החלטות**

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גינן מקדם המבנים. יש לתאם ולבצע גינן מקדם למבנים. תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

### גליון דרישות - בקרת תכנ

- אישור/פטור לתשלום היטל השבחה ;
- אישור/פטור הג"א למקלט או ממ"ד
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- 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 התכנ.
- אישור מורשה נגישות
- אישור מח' ניקוז
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת אינסטלציה

### נספחים

1. הערות בדיקה rtf.20240695

## בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י חכירה מהוונת, 100% חתימות החוכרים בהצהרת עו"ד

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אהרונוביץ יוסף קיים מבנה מגורים משותף, בן 8 קומות, צמוד קרקע הכולל חדרי גג ודירות גן + 3 קומות מרתף לחניה, אחסנה ומערכות טכניות מתוקף תמ"א 38 הכולל 28 יח"ד סה"כ.

## התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 19.2.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תנועה	ניתן אישור עקרוני. יש להשלים אישור בשלב בקרת התכן.
ניקוז	בשלב בקרת התכן
אינסטלציה	בשלב בקרת התכן
סביבה	בשלב בקרת התכן
נגישות	בשלב בקרת התכן

## התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים ד  
שטח מגרש: 629 מ"ר  
מתכנית: תמ"א 38

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	5.8 - מ"ר		שטחי שרות
	ללא שינוי		קווי בניין

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	5 - 8 מ"ר ליח"ד	בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם = 11.33	פרגולות

## הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20150694 מיום 5.6.18 במסגרת תמ"א 38/3 א מבנה בן 8 קומות צמוד קרקע הכולל חדרי גג ודירות גן. קומת קרקע מפולשת חלקית, קומות מרתף לחניה, אחסנה ומערכות טכניות סה"כ 28 יח"ד
- טופס 4 ניתן ב 17.2.21.
- יש להשלים אישור נגישות עבור רמפה בכניסה לבניין.
- למחוק כיתוב ללא שינויים בשטחים בטבלת השטחים.
- להתאים עריכת הבקשה להנחיות מנהל התכנון לרבות טופס 1 וחישוב שטחים רובוטי.
- רצועת הגינון לא נשמרה בהתאם להנחיות ח/ 23.



עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



143600000 תיק בניין:	20240694 מסלול רישוי מלא:	סעיף 11
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000444158

**בעלי עניין**

**מבקש**

ל.י.ב.א. טאוור ייזום ובניה בע"מ, עטרת זהב 13 ראשון לציון

**בעל הנכס**

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

מיופה כוח עו"ד נחום אלון מיפוי כוח, ז'בוטינסקי 15 רמת גן

**עורך**

פרוקופייב סרגיי ממשרד בלה הכט

**מטפל:**

הודיה דבורה

**כתובת:**

רחוב סירקין נחמן 35

**גוש וחלקה:**

גוש: 6043 חלקה: 1461

**שטח המגרש**

629.00 מ"ר

**תוכניות:**

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, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13/א, הנחיות/14, הנחיות/14/ב, הנחיות/14/א, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א, תמא/38

**יעוד:**

אזור מגורים ד

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** שינויים מהיתר בניה

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת: שינויים פנימיים ב 3 קומות מרתף, שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים עיקריים, שינויים בפיתוח בקומת קרקע, פרגולות אלומיניום בקומת חדרי גג.

**שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
0.00	מגורים	2,096.00		2,433.00		17.43		מבוקש
	סה"כ	2,096.00		2,433.00		17.43		
		2,096.00		2,433.00		17.43		

**גורמי פנים:**

**- סוג בעלות**

רמ"י הכירה מהוונת

**- מספר חתימות**

100% ראה הצהרה עו"ד

**המלצות מהנדסת העיר**

המבנים נבנו בסטיות מהיתר ביחס לפיר שחרור העשן, גינון מקדם למבנים, שינויים פנימיים ופתחים. אין מניעה לאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גינון מקדם למבנים. יש לתאם ולבצע גינון מקדם למבנים. תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכנון ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

### החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים למעט ביטול גינון מקדם המבנים.  
יש לתאם ולבצע גינון מקדם למבנים.  
תיאום יעשה מול מנהלת רישוי או מי מטעמה ובכפוף למילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

### גליון דרישות - בקרת תכנ

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

### נספחים

1. הערות בדיקה rtf.20240694

## בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י, חכירה מהוונת, 100% חתימות החוכרים בהצהרת עו"ד.

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב סירקין קיים מבנה מגורים משותף, בן 8 קומות, צמוד קרקע הכולל חדרי גג ודירות גן + 3 קומות מרתף לחניה, אחסנה ומערכות טכניות מתוקף תמ"א 38 הכולל 29 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו תכנית שינויים להיתר 20150793

## התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 19.2.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תנועה	ניתן אישור עקרוני, יושלם בבקרת תכן
ניקוז	בשלב בקרת התכן
אינסטלציה	בשלב בקרת התכן
סביבה	בשלב בקרת התכן

## התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים ד  
שטח מגרש: 629 מ"ר  
מתכנית: תמ"א 38

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	שטח כל פרגולה 4.7 מ"ר	בדירות מעל 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם = 11.6 מ"ר	פרגולות

## הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20150793 מיום 5.6.18 במסגרת תמ"א 38/3 א מבנה בן 8 קומות צמוד קרקע הכולל חדרי גג ודירות גן. קומות קרקע מפולשת חלקית ו 3 קומות מרתף לחניה, אחסנה ומערכות טכניות. סה"כ 29 יח"ד
- טופס 4 ניתן ביום 3.3.21.
- יש להשלים אישור נגישות עבור רמפה בכניסה לבניין
- להתאים עריכת הבקשה להנחיות מנהל התכנון לרבות טופס 1 וחישוב שטחים רובוטי.
- רצועת הגיבון הקדמית לא נישמרה בהתאם להנחיות ח/23.

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 12	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20230939	תיק בניין: 470200000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000332818

**בעלי עניין**

**מבקש**

רונית בנבנישתי, התומר 5 חולון

**בעל הנכס**

רונית בנבנישתי, התומר 5 חולון

**עורך**

חגי שחם

**מטפל:** קובי חבושה לוי

**כתובת:** רחוב התומר 5

**גוש וחלקה:** גוש: 6021 חלקה: 1019

**שטח המגרש:** 1071.00 מ"ר

**תוכניות:** 505-0907469, תמא/10/ד/10, תמא/23/א/4, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/222, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א, תמא/38

**יעוד:** מגורים מיוחד + ח.ז. מסחרית

**תאור הבקשה:** הוספת מרפסת שמש

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת: תוספת מרפסות תלויות עבור 19 יח"ד מתוך 24 יח"ד במבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קומת קרקע מסחרית ומרתף, תוספת מחסנים דירתיים במפלס קומת עמודים מפולשת, ביצוע הריסת מחסנים בקומת הגג והוספת פרגולה.

מתן הקלות:

- הקלה בקו בניין קדמי 4.7 מ' במקום 5 מ' המותרים עבור תכנון יעיל של מרפסות
- הקלה בקו בניין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' המותרים עבור תכנון יעיל של מרפסות
- הקלה בקו בניין צידי 4.80 מ' במקום 5 מ' המותרים עבור תכנון יעיל של מרפסות.
- הקמת מחסנים דירתיים בקומות עמודים מפולשת במקום במרתף.

**פרוט הפרסום:**

הקלה בקו בניין קדמי, 4.70 מטר במקום 5.0 מטר המותרים  
הקלה בקו בניין אחורי 3.0 מטר במקום 5.0 מטר המותרים  
הקלה בקו בנין צידי, 4.80 מטר במקום 5.0 מטר המותרים  
הקמת מחסנים דירתיים בקומת עמודים מפולשת במקום בקומת מרתף

**שטחים**

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-1.00	שטחים - רישוי זמין				793.22			24
1.00	שטחים - רישוי זמין	2,727.15		246.71	625.62			
0.00	ממ"ד	81.20						
	<b>סה"כ</b>		<b>2,808.35</b>	<b>246.71</b>	<b>1,418.84</b>			<b>24</b>
			<b>2,808.35</b>	<b>1,665.55</b>				<b>24.00</b>

**חוות דעת**

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום  
הנכס רשום כבית משותף בן 25 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י 21 הבעלים,  
המהווים 84% הסכמות. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב.

### תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב התומר קיים מבנה מגורים משותף עם קומה מסחרית, בן 8 קומות, הכולל 24 יח"ד סה"כ. נשוא  
הבקשה הינו תוספת מרפסות.

### הערות אחראי רישוי

יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן  
נבדק לפי היתר מספר 5177 מיום 27.1.77  
יש להתאים שטח מרפסות פתוחות ל-12 מ"ר או להוכיח יתרת שטחים עיקריים שלא נוצלו

### גורמי פנים:

- סוג בעלות  
בעלות פרטי סה"כ 28 תת חלקות  
- מספר חתימות  
סה"כ 28 תת חלקות  
26 חתימות  
 $21 = 75\% * 28$   
ראה שורה 58 ארכיון בקשה

### מתנגדים

- אופיר כהן, לאונר נעם 1 ראשון לציון  
- אורן אביטן כהן, הארז 6 חולון  
- הילה אברהם, הארז 6 חולון  
- יע אלי וורד, הארז 6 חולון  
- סנדלר יצחק, הארז 6 חולון  
- ציונה פריאנטה, הארז 6 חולון

### המלצות מהנדסת העיר

מדובר על מבנה ישן בו מבקשים השמשה חלקית של קומה מפולשת בלתי מנוצלת מעל קומה מסחרית ובנסיבות יחודיות של  
ניצול זכויות למחסנים בלבד.  
בנסיבות אלו מומלץ לאשר את הבקשה, וזאת בכפוף לקבלת 100% הסכמות מאחר והשינוי המבוקש הינו ברכוש משותף.  
תכנון המחסנים יבוצע כך, שיתוכננו במרחק מהקיר הגובל בבניין, ללא יצירת חלל כלוא, וכן הסדרת גישה לכלל המחסנים  
המבוקשים.  
הרחקת המרפסות מהבנין הגובל בקיר משותף בהתאם להנחיות תיקון 14 ב-1 מטר מגבול מגרש.  
והתאמת שיטת בניית המרפסות כך שיתאימו לבנין הצמוד.  
יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין.  
ובכפוף לרישום הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27, בדבר המחסנים, והצמדתם עבור כל יח"ד ומילוי כל תנאי התכן ותשלומי  
אגרות והיטלים על פי חוק

### החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:

1. מדובר על מבנה ישן בו מבקשים השמשה חלקית של קומה מפולשת בלתי מנוצלת מעל קומה מסחרית ובנסיבות יחודיות של ניצול זכויות למחסנים בלבד.  
תכנון המחסנים יבוצע כך, שיתוכננו במרחק מהקיר הגובל בבניין, ללא יצירת חלל כלוא, וכך הסדרת גישה לכלל המחסנים המבוקשים.  
ובכפוף לקבלת 100% הסכמות מאחר והשינוי המבוקש הינו ברכוש משותף.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא המרפסות, הרחקת המרפסות מהבנין הגובל בקיר משותף בהתאם להנחיות תיקון 14 ב-1 מטר מגבול מגרש. התאמת שיטת בניית המרפסות כך שיתאימו לבנין הצמוד.
3. רישום הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27, בדבר המחסנים, והצמדתם עבור כל יח"ד ומילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הועדה למתנגדים.

### גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- הצהרת מהנדס אינסטלציה לשינוי המבוקש בצנרת הבניין
- אישור מח' ניקוז
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- אישור מח' תברואה
- 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 מכון בקרה
- תנאי לבקרת תכן, אישור תיאום הנדסי מול מנהלת התשתיות דרך מערכת תאום תשתיות לאומיות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.

### נספחים

1. חוות דעת

## בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום  
הנכס רשום כבית משותף בן 25 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י 21 הבעלים,  
המהווים % 84 הסכמות. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב.

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב התומר קיים מבנה מגורים משותף עם קומה מסחרית, בן 8 קומות, הכולל 24 יח"ד סה"כ. נשוא  
הבקשה הינו תוספת מרפסות .

## התייחסות מחלקות העירייה:

<b>פיקוח</b>	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 3.9.25 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
<b>תברואה</b>	יש לשפץ את חדר האשפה השיפוץ יכלול החלפת רצוף לריצוף מונע החלקה החלפת חיפוי קרמיקה עד התקרה כולל פס נירוסטה בגבהים 80-120 ס"מ כולל החלפת הדלת לדלת דו כנפית במידה 160 ס"מ החלפת הרשתות בחלונות לחלונות רפפה כולל שיפוץ השוקת יש לציין בתוכנית את פירוט השיפוץ המבוקש
<b>תנועה</b>	לא נדרש
<b>ניקוז</b>	יש להראות חיבור של ניקוז המרפסות אל מערכת ניהול הנגר הקיימת במגרש. יש להציג את תוספת הנגר הנוצר במרפסות והתאמה של מערכת ניהול הנגר לקליטה של התוספת
<b>אינסטלציה</b>	לא נדרש
<b>סביבה</b>	בשלב בקרת התכן
<b>נגישות</b>	לא נדרש
<b>עיצוב עירוני</b>	לא נדרש
<b>שימור</b>	לא נדרש

## התייחסות לתכנית המאושרת:

מתכנית: ח / 222

יעוד: מגורים מיוחד + חזית מסחרית

שטח מגרש: 1071 מ"ר

- הקלה בקו בניין קדמי עבור בניית מרפסות פתוחות מ 5 מ' מאושר ל 4.7 מ' מבוקש.  
מדובר בבניית מרפסות פתוחות ולפיכך, אין מדובר בסטייה ניכרת
- הקלה בקו בניין אחורי עבור בניית מרפסות פתוחות מ 5 מ' מאושר ל 3 מ' מבוקש:  
מדובר בבניית מרפסות פתוחות.
- הקלה בקו בניין צדדי עבור בניית מרפסות פתוחות מ 5 מ' מאושר ל 4.8 מ' מבוקש:  
מדובר בבניית מרפסות פתוחות.
- הקלה בבניית מחסנים בקומת עמודים מפולשת במקום בקומת מרתף.

## פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 22/9/24 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

## התייחסות להתנגדויות:

### התקבלו ההתנגדויות הבאות:

#### אופיר כהן, לאונר נעם 1 ראשלי"צ

עיקרי טענות המתנגד:

- א. הבניין שלי, ובו 13 דירות, גובל בנכס נשוא הבקשה להקלות מפאתו הצפונית, במרחק של כ-6 מטרים.
- ב. הבניין שלי גובל בנכס נשוא הבקשה להקלות, ואני מתנגד להקלה בקו בניין אחורי – 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותר (!) – מאחר וזו סטייה מהותית ביותר (40%!) – אשר תגרום למרפסות להתקרב מאוד לדירותי על כל המשתמע מכך (אור, אור, שמש).

#### אורן אביטן כהן, הארז 6 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

- א. הדירה שלנו פונה לחזית של הכביש
- ב. אישור הבניה של המרפסות ומחסנית בתומר 5 תפגע בתוכניות העתידיות של הבניין שלנו לפינוי בינוי והקמת ממדים
- ג. בניית המרפסות יפריעו לנו ולשאר הדיירים מרעש וקירבה מאוד לבניין שלנו.
- ד. האישור לבניית המרפסות מפר את חוק המטראג של 5 מטרים

#### הילה אברהם, הארז 6 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

- א. סלון של דירתי צופה לבניין התומר 5 בדיוק היכן שמבקשים להקים מרפסות ומחסנים.
- ב. הקמת מרפסות ומחסנים תקרב את בניין התומר 5 לבניין שלי פחות המינימום בחוק.
- ג. מהלך זה יפגע בוודאות בתוכניות בנייה של הקמת ממ"דים, או תוכניות פינוי בינוי לבניין שלי.
- ד. פרטיות שלי ומשפחתי תפגע קשות עקב הצפיפות שתיווצר,
- ה. מהלך זה יגרום לירידת ערכה של דירתי
- ו. בבניין שלי גדלים עצים בני למעלה מ-40 שנים, מהלך זה יפגע בהם ויאיים לכרות אותם.

#### חי אלי וורד, הארז 6 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

- א. המרחק לדירות קטן בבנין פעל בעבר בית כנסת לא חוקי הדיירים צפצפו עלינו במשך שנים סבלנו מרעש כולל בסופ"ש מבקש לא לתת לשכנים כאלו להתקרב יותר לבניין כדי לא ליצור מפגעי רעש מאירועים במרפסות הפתוחות.
- ב. מציין גם שיש שורת עצים בני 47 שנים בין הבניינים התוכנית לא לוקחת זאת בחשבון אישור ההקלה יפגע בנו בעתיד כאשר נרצה להוסיף ממדים או בהליך פינוי בינוי על התוכנית החדשה ח619
- ג. רעש ריחות מוסיקה ודיבורים מהמרפסות הפתוחות יפגע באיכות החיים שלנו ובזכות הקניין
- ד. קרבת המרפסות תפגע בפרטיות

#### סנדלר יצחק, הארז 6 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

- א. חדרי השינה והסלון מול הבניין

ב. אני מתנגד בכל תוקף לבניית מרפסות בבניין שתומר 5. זה יפגע לנו באיכות החיים באם זה לשמוע רעשים, מוזיקה, דיבורים ריחות רעים של בשר על האש ועשן. בעתיד נרצה לעשות פינוי בינוי או בניית ממדים לא תהייה אפשרות לעשות זאת בשל המרחק הקצר בין הבניינים. יש לנו עצים בני 47 שנים ואז הם גם ירצו שניכרות אותם. בנוסף בעבר הלא רחוק היה בית כנסת לא חוקי אשר הוקם בקומת כניסה שלהם אשר היווה מטרד של רעש בלתי פוסק בכל שישי שבת והם סירבו לעזור לנו לסגור אותו. לשכנים כאלה לא מגיע שום דבר.

### ציננה פריאנטה, הארז 6 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

א. פגיעה בפרטיות ומפגע של צפיפות עקב המרחק הקצר בין המרפסות ובעתיד אם נרצה לבצע פינוי בינוי או תוספת כלשהיא בבנין, כגון ממ"ד, זה לא יתאפשר לנו. על כן אני מתנגדת בכל תוקף.

### מענה להתנגדות מרחוב הארז 6

טענה 1: המרחק בין הבניינים קטן מהנדרש  
תגובה: טענת דיירי הארז 6 שקרית. המרפסות המתוכננות בדירות האחוריות אינן נבנות בקו ישר עם בניין הארז 6 ואינן ניבנות ישירות לדירות ולכן אין כל עניין של מטרים הגובלים לדירות. מצ"ב סרטון הממחיש כי המרפסות מקבילות לחניית הבניין בנוסף מקבילות לרח' הארז 4 (חזית לשד' ירושלים), המרחקים נבדקו ונמצא כי הם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה לרבות דרישת מרחק של 5 מטרים בין קירות חיצוניים.

טענה 2: בעבר פעל בבניין בית כנסת לא חוקי

תגובה: טענה זו שיקרית ואף מטעה. קומת המסחר של הבניין אינה שייכת לדיירי התומר 5 הקומה הייתה שייכת בבעלותו הבלעדית והפרטית של מר שטרית שמעון ולאחר מכן נמכרה לבעלים הנוכחי מר ניר יצחקי. גם דיירי השכונה ודיירי התומר 5 עצמם סבלו והתלוננו לעירייה על מטרדי הרעש שנגרמו מהפעילות בבית הכנסת במקום שהיה לא חוקי בעליל. בעקבות הגשת עצומה שהחתמנו את כל דיירי הבניין והשכונה, פעלה עיריית חולון וסגרה את בית הכנסת שגרם לסבל רב לכולנו.

טענה 3: המרפסות יגרמו לרעש, ריחות, מוזיקה, דיבורים ועשן

תגובה: כל דיירי התומר 5 הינם אנשים נורמטיביים, מבוגרים ובעלי משפחות. השימוש במרפסות הפתוחות יהווה שימוש רגיל וסביר למגורים ואינו יצור מטרד כשלעצמו. כל טענה בדבר מטרדי רעש או ריח היא בגדר השערה בלבד. עם זאת, לצורך שמירה על איכות חיינו כדיירי הבניין, יוגדר תקנון בניין שיסדיר את השימוש במרפסות והשימוש אך ורק בגריל גז, שאינו יוצר עשן וריחות. אנו דיירי התומר 5 מתחייבים לשמור על שכנות טובה ומכבדת.

טענה 4: פגיעה אפשרית בעתיד באפשרות לבצע פרויקט פינוי-בינוי או תוספת ממ"דים

תגובה: הבקשה להיתר עומדת בתוכנית התקפה, לרבות תוכנית 619, ואינה פוגעת בזכויות הקנייניות או התכנוניות של הבניין ברחוב הארז 6. טענות היפותטיות בדבר פגיעה אפשרית בעתיד אינן רלוונטיות. עד היום לא הוגשה ולא אושרה כל תוכנית שכזו לגבי בניינים, ואין כל ודאות כי תוכניות עתידיות יתגבשו או יאושרו.

האם בשל השערות בלתי מבוססות אלה ימנעו מאיתנו לבנות מרפסות בבניין שלנו, שאינו מקביל כלל לדירות ברחוב הארז 6 ואף פונה לכיוון החצר הצדדית ולרחוב הארז 4 האם נכון יהיה למנוע מאיתנו לבנות מרפסות בשל ספקולציה עתידית בלבד?

טענה 5: קיים איום על עצים בני 40-47 שנה הגדלים בין הבניינים

תגובה: הבקשה להיתר אינה כוללת כריתת עצים, וכל פעולה עתידית בנוגע לעצים תבוצע אך ורק בהתאם לחוק ובהיתר מתאים של העירייה ומחלקת הגינון. יתר על כן, בחודש ספטמבר 2023 פנה ועד בית התומר 5 לוועד הבית הארז 6 (לגבי גינט) בבקשה לגזום ענפים פולשניים שחדרו לחלונות דירותינו והפריעו לדיירים, דבר המלמד על שיתוף פעולה בין הבניינים, ולא על פגיעה מתוכננת בעצים. ועדיין עד עצם היום הזה, דיירי הארז 6 לא גזמו את הענפים שמפריעים ונמצאים בשטח הבניין שלנו וענפים חודרים למרפסות וענפים נופלים על רכבנו בחניון יחד עם זאת אנו נהנים מהצבע הירוק בעיניים והצמחייה הינה דבר מבורך.

טענה 6: פגיעה בפרטיות וירידת ערך הדירות

תגובה: המרפסות אינן פוגעות ישירות לדירות ברחוב הארז 6 ואינן יוצרות קו ראייה ישיר לתוך דירותיהם. מעבר לכך, טענות בדבר ירידת ערך אינן מהוות עילה תכנונית לדחיית היתר. ההפך הוא הנכון שיפוץ הבניין ב תוספת המרפסות תשפר את חזות הבניין והשכונה ותתרום לעליית ערך הדירות בבניין התומר 5, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיהם של דיירי הארז 6. לסיכום: נוכח האמור לעיל, התנגדויות דיירי רחוב הארז 6 מבוססות על עובדות שיקריות ונראה כי יש התנקמות מצד חלק מהדיירים בהאשמות שווא כי לא טיפלנו במפגע "בית הכנסת" שאינו שייך כלל לדיירי התומר 5. הן נעדרות בסיס עובדתי ומשפטי, אינן נתמכות בחוות דעת מקצועיות, ומקורן בחוסר הבנה של התכנון בפועל. אבקש בזאת לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר מס' 20230939, תיק 47200000 בהתאם להוראות הדין. בברכה,

### התייחסות הצוות המקצועי:

- בעניין הסתרת נוף וחסמימת זרימת אויר חופשי - המרפסות מתוכננות כך שלא תיווצר הסתרה לנוף ויתאפשר מעבר אויר חופשי.

- **בעניין הפגיעה בפרטיות- המרפסות יבנו במרחק הנדרש בהתאם להנחיות מרחביות 14, כשם שנעשה בתוספת המרפסות בבניינים הסמוכים.**
- **בעניין הפינוי בינוי- לטענת המתנגדים כי תכנית פינוי בנוי מתוכננת במגרש הנ"ל. בכתובת התומר 5 נכון להיום אין תכנית פינוי בינוי שעתידה להתקיים במגרש.**
- **בעניין מידת הפרעה- מדובר במטרד זמני ובניה בסדר גודל קטן, אשר מידת הפרעה הינה מינורית.**

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
- מוצע שטח של 246.71 מ"ר לא ברור יתרת שטחים עיקריים	להתאים שטח מרפסות  19 יח"ד X 12 מ"ר =	80 מ"ר נטו ליח"ד 24 יח"ד 1920 מ"ר  24 יח"ד X 12 מ"ר = 288 מ"ר	<u>שטחים</u> <u>עיקריים</u> - קומה טיפוסית  - סה"כ  <u>שטחי שרות</u>
חריגה מקו בניין צידי/אחורי (פורסמה הקלה) הבלטת מרפסות במסגרת 40% מקו הבניין הקדמי/ האחורי (פורסמה הקלה)	4.7 מ'  4.8 מ' 3.0 מ'	5 מ'  5 מ' 5 מ'	<u>קווי בניין</u> קדמי לרחוב התומר  לצד לאחור  קווי בניין למרפסות
		2.7 מ'	גובה במטרים מרפסת קומה א' מהקרקע

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
מותר	מוצע	סטייה	
40 מ"ר	ללא שינוי	קיים בהיתר 694 מיום 23.1.2005	שטח חדר על הגג
	אין שינוי	2.70 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג. 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
בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם	שטח גג פנוי 90 מ"ר שטח פרגולה מוצע 21.07 מ"ר פחות משליש		פרגולות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ח1, תיקון 15):			
מותר	מוצע	סטייה	
חניה אחסנה מערכות טכניות 10 מ"רX24 יח"ד= 240 מ"ר	246 מ"ר כולל מבואות	- מבוקשת בהקלה בניית מחסנים בקומת עמודים מפולשת המקום בקומת מרתף. - קיימת קומת מרתף בבניין המשמשת כקומת חנייה עם מקלט וחדר מדרגות.	שימוש

#### הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 5177 מיום 27.1.77
- היתר 694 מיום 23.1.2005 לחדר על הגג.
- יש להתאים שטח מרפסות פתוחות ל-12 מ"ר או להוכיח יתרת שטחים עיקריים שלא נוצלו

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 13	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250409/3	תיק בניין: 43600000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000517234

**בעלי עניין**

**מבקש**

רולניק גדי, מפרץ שלמה 53 חולון

**בעל הנכס**

עו"ד לאונרדו קיבריק מייפוי כוח דייר, סוקולוב 46 הרצליה

**עורך**

סרגיי פרוקופייב

**מטפל:** הודיה דבורה

**כתובת:** רחוב ביאליק 94

**גוש וחלקה:** גוש: 6746 חלקה: 223

**שטח המגרש:** 462.00 מ"ר

**תוכניות:** תמא/3/38, א, תמא/10/ד/10, ח/1/23, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/1, אר/11, הנחיות/1, הנחיות/10, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/24, תמא/36/א

**יעוד:** מגורים ג3

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

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בנייה הכוללת:

תכנית שינויים מהיתר מס' 20200038 עבור:

שינויים בפיתוח לצורך הנגשת הכניסה, ביטול פילר חשמל, ביטול כניסה למעלית מבחוץ הסדרת מצב קיים כולל הגדלת לובי ע"ח חדר דיירים.

הגדלת פתח בלובי כניסה בחזית דרומית ופתיחת דלת נוספת נגישה.

שינוי בחיפוי בחזית דרומית וביטול עמוד בנישת גז.

שינוי בגדרות מהיתר קיים- הגבהת בנייה וגדר קלה ב-60 ס"מ.

**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	651.14	651.14	636.19	636.19			
	סה"כ	651.14	651.14	636.19	636.19			

**חות דעת**

**בעלויות:**

חתום ע"י עו"ד מיופה כח המהווה 100% חתימות.

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב ביאליק קיים מבנה מגורים משותף, בן 3 קומות, הכולל 7 יח"ד סה"כ. נבנה לפי תמ"א 38.

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250409/3

**התייחסות לתכנית המאושרת :**

יעוד : מגורים מתכנית : תמ"א 38 / 3 / א  
שטח מגרש : 462 מ"ר

**הערות אחראי רישוי :**

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20200038 מיום 24.08.2022 עבור הריסת מבנה קיים בן 2 קומות (6 יח"ד). והקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן מתוקף תמ"א 38, חדרים על הגג, ממ"דים, מרפסות פתוחות, מרתף חניה, מחסנים, גידור ופיתוח. סה"כ 7 יח"ד.
- אין שינוי בשטחים ובקווי הבניין.
- להראות סגירה של פתח המעלית בקומת הקרקע ולרשום שימוש למבואה הקיימת.

**גורמי פנים :**

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

**המלצות מהנדסת העיר**

הבקשה מקודמת לצורך הסדרת מצב קיים במבנה תמ"א 38 שאושר היתר מס' 20200038 בתאריך 24/8/22 . מבוקש לשנות פיתוח תוך הנגשת כניסה למבנה. שינוי החיפוי הינו מאבן לדמוי עץ בהתאם לקיים. לאור הנסיבות אין מניעה לאשר בכפוף לסגירת פתח המעלית בקומת הקרקע והשלמת הדרישות בהערות הבדיקה, מילוי כל תנאי התכן ותשלומי האגרות והיטלים על פי חוק.

**החלטות**

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר בכפוף לסגירת פתח המעלית בקומת הקרקע והשלמת הדרישות בהערות הבדיקה, מילוי כל תנאי התכן ותשלומי האגרות והיטלים על פי חוק.

**מכון בקרה** לא

**בקרת תכן**

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור הג"א למקלט או ממ"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.
- אישור יועץ נגישות
- אישור חברת חשמל

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



196500400 תיק בניין:	20240665 רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	סעיף 14
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000470762

**בעלי עניין**

**מבקש**

אברש סיונוב, הצפורן 1 חולון  
אפרימוב טטיאנה, הצפורן 1 חולון

**בעל הנכס**

רשות מקרקע ישראל/רמ"י, מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב - יפו, 6701201  
אברש סיונוב, הצפורן 1 חולון

**עורך**

מאיר זינגר

**מטפל:** הודיה דבורה

**כתובת:** רחוב הצפורן 1

**גוש וחלקה:** גוש: 7059 חלקה: 126

**שטח המגרש:** 1678.00 מ"ר

**תוכניות:** ח/15, ח/394, ח/1, הנחיות/14

**יעוד:** מגורים מיוחד א.

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

**מהות הבקשה**

- בקשה להיתר בניה הכוללת:
1. תוספת בניה כולל ממ"ד עבור יח"ד אחת בקומת קרקע
  2. ביטול כניסה מחדר מדרגות משותף ופתיחת פתח כניסה לדירה מחצר צפונית
  3. העתקת שביל כניסה מרוצף, שינוי בגדרות, פתיחת שער לכיוון רחוב האצ"ל עבור נגישות.
  4. הריסות ושינויים פנימיים.
  5. מתן הקלות:
- א. הקלה מתכנית בנין עיר ח/394 עבור בניה שלא בהתאם למבנן A  
ב. גדר שלא לפי פרט עירוני

**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	41.25	68.22	12.65				מבוקש
	סה"כ	41.25	68.22	12.65				
		109.47		12.65				

**גורמי פנים:**

- סוג בעלות פרטית

- מספר חתימות

בניה על רכוש משותף מחייב הסכמה של 100% מבעלי הזכויות מתוך 12 תתי חלקות סה"כ 10 חתימות - 83.3%

**מתנגדים**

- אלברט אלמליח, הצפורן 1 חולון

### המלצות מהנדסת העיר

- הבקשה הינה עבור תוספת מיגון ויצירת כניסה נפרדת מכיוון רחוב האצ"ל ותוספת זכויות מוקנות .
1. לקבל ההתנגדות, על המבקש לתאם את הזות שעוני המים והגז למיקום בטיחותי תוך תאום עם הגורמים המאשרים. בימת הבטון תיהרס במסגרת היתר זה.
  2. ביחס להקלות :
    - הקלה ממבנן מומלץ לאשרה בהתאם להקלות מסוג זה שנתנו בעבר.
    - אין לאשר הקלה לגדר שכן אין הקלות לפרט עירוני.
    - 3. לאשר את הבקשה כולל הקלה בכפוף ל :
      - הוכחת נכות בשל שינוי כניסה ושביל גישה כולל הוספת רמפה.
      - השלמת מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.
    - 4.יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

### החלטות

- הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן :
1. לקבל ההתנגדות, על המבקש לתאם את הזות שעוני המים והגז למיקום בטיחותי תוך תאום עם הגורמים המאשרים. בימת הבטון תיהרס במסגרת היתר זה.
  2. ביחס להקלות :
    - הקלה ממבנן הוחלט לאשרה בהתאם להקלות מסוג זה שנתנו בעבר.
    - אין לאשר הקלה לגדר שכן אין הקלות לפרט עירוני.
    - 3. לאשר את הבקשה כולל הקלה בכפוף ל :
      - הוכחת נכות בשל שינוי כניסה ושביל גישה כולל הוספת רמפה.
      - השלמת מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.
    - 4.יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין. ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

### גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה
- אישור מח' ניקוז
- 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.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- אישור חברת הגז
- אישור יועץ נגישות

### נספחים

1. הערות בדיקה docx.20240665

## בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית 12 בעלים מתוכם 10 חתמו על הבקשה מהווה 83.3% הסכמות בעלים

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אצ"ל קיים מבנה מגורים טורי שתי קומות 12 תתי חלקות נשוא הבקשה הינה יח"ד מערבית בקומת הקרקע.

## התייחסות מחלקות העירייה:

<b>פיקוח</b>	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 26.1.25 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
<b>תברואה</b>	מאושר
<b>ניקוז</b>	בשלב בקרת תכן
<b>אינסטלציה</b>	בשלב בקרת תכן
<b>סביבה</b>	בשלב בקרת תכן

## התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: מגורים מיוחד א. מתכנית: ח / 394 - מבנן A

שטח מגרש: 1678 מ"ר

## פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 25.3.25 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום .

## התייחסות להתנגדויות:

התקבלו ההתנגדויות הבאות:

### אלמליח אלברט רחוב הציפורן

עיקרי טענות המתנגד: מתנגד לכל הבניה, טוען כי המבקש בנה במה משונה מבטון, נחסמה הגישה לברז מים וגז ונוצרת בעיה בטיחותית הגורמת לנפילות.

## התייחסות הצוות המקצועי להתנגדות:

הבמה מבטון מיועדת להריסה במסגרת היתר זה.

שעון המים מיועד להזזה במסגרת היתר ומיקומו יתואם מול מחלקת אינסטלציה.

שעון הגז יוזז למיקום בטיחותי

## הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 20190105 מיום 04.11.2019 עבור תוספת בניה לדירה בקומה א' + מרפסת פתוחה.
- לא ניתן לאשר הקלה עבור פרט עירוני לגדר.
- יש להסדיר את מיקום שעוני המים והגז למיקום בטיחותי, תוך תיאום עם הגורמים המאשרים.

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	קיים : 68.22 מ"ר מוצע : 41.25 מ"ר  סה"כ : 109.47 מ"ר  12.65 מ"ר	דירה קיצונית ב-ק.ק לאחר הרחבה 110 מ"ר    9 מ"ר נטו + קירות	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ  <u>שטחי שרות</u> <u>ממ"ד</u>
	5 מ'	5 מ'	<u>קווי בניין</u> קו בניין לחזית א פונה לש.פ.פ
	3 מ'	3 מ'	קו בניין לחזית ב רחוב הציפורן
	5 מ'	5 מ'	קו בניין קדמי לרחוב האצ"ל

סעיף 15	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20250233	תיק בניין: 473218000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000470608

**בעלי עניין**

**מבקש**

אברהם כהן, גבעת התחמושת 35 חולון

**בעל הנכס**

אברהם כהן, גבעת התחמושת 35 חולון

**עורך**

מגנניה קבדה- פקרמן אדריכלות והנדסה

**מטפל:**

קובי חבושה לוי

**כתובת:**

רחוב גבעת התחמושת 35

**גוש וחלקה:**

גוש: 6755 חלקה: 333 מגרש: 71

**שטח המגרש**

1041.00 מ"ר

**תוכניות:**

ח/146/א

**יעוד:**

אזור מגורים ד

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת בניה

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת:

**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				115.85				מבוקש
	סה"כ			115.85				
				115.85				

**חוות דעת**

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י 10 בעלים, המהווים 66% הסכמות. ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב.

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב גבעת התחמושת קיים מבנה מגורים משותף, בן 5 קומות, הכולל 15 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו תוספת מרפסות פתוחות דרום/מערב

**התייחסות מחלקות העירייה:**

פיקוח: בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 29.5.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.  
תברואה: מאושר

תנועה : מאושר  
סביבה : בשלב בקרת התכן

#### התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד : אזור מגורים ד מתכנית: ח / 146 / א  
שטח מגרש: 1041 מ"ר

#### התייחסות להקלה המבוקשת:

1. הקלה בקו בניין קדמי עבור בניית מרפסות מ 5 מ' מאושר ל 3 מ' מבוקש.  
מדובר בבניית מרפסת פתוחה ולפיכך, אין מדובר בסטייה ניכרת

#### פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 11.7.2025 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

#### הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מס' 529 מיום 4.2.87 עבור הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות
- בתכנית המרפסת M בקומה ה לא משתפת בבניה לעומת החזית המערבית, יש להתאים בין התכנית לחזית המערבית

#### גורמי פנים:

- סוג בעלות  
בעלות פרטית
- מספר חתימות  
15 בעלויות  
10 חתמו

#### המלצות מהנדסת העיר

- הבקשה הינה לתוספת מרפסות בחזית המבנה ובעורף. תוספת המרפסות בעורף המבנה נצמדות לחלון קיים בדירות שכנות. כמו כן, לא הוצגו הסכמות מלאות לבקשה.  
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף:
- לתיקון המרפסות המזרחית (עורף הבנין) כך שתתרחקנה 1.80 מ' מאדן החלון של חדר השינה בדירות המערביות. ולכל שלא יציגו פיתרון תכנוני מיטיבי למניעת הפרעה לשכנים, לא תאושר תוספת לחזית זו.
  - הצגת השלמת קורות ומעקה קל בכל המקומות שבהן לא מבוקשות מרפסות.
  - שיפוץ חזיתות בהתאם להנחיות מרחביות ח-14.
  - שיטת בניה ופרטי חיבור לאישור מהנדס מבנים מסוכנים.
  - יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין.

#### החלטות

- הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את הבקשה בכפוף:
- לתיקון המרפסות המזרחית (עורף הבנין) כך שתתרחקנה 1.80 מ' מאדן החלון של חדר השינה בדירות המערביות. ולכל שלא יציגו פיתרון תכנוני מיטיבי למניעת הפרעה לשכנים, לא תאושר תוספת לחזית זו.
  - הצגת השלמת קורות ומעקה קל בכל המקומות שבהן לא מבוקשות מרפסות. חידוש חתימה של בעלי הדירות הצמודות למרפסות המבוקשות.
  - שיפוץ חזיתות בהתאם להנחיות מרחביות ח-14.
  - שיטת בניה ופרטי חיבור לאישור מהנדס מבנים מסוכנים.

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20250233

5. יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין.

**נספחים**

1. חוות דעת גבעת התחמושת itf.35

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	<p>אין שינוי בשטחים עיקריים</p> <p><math>115.85 = 11.97 \times 3 + 7 \times 11.42</math> מ"ר</p>	<p><math>= 1041 \times \%108</math>  <math>\times 281.07 = 4 / 1124.28</math>  <math>= 281.07 + 84.32 = \%30</math>  <math>1461.56 = 4 \times 325.39</math>  מ"ר</p> <p>15 יח"ד <math>12 \times</math> מ"ר =  180 מ"ר</p>	<p><u>שטחים</u>  <u>עיקריים</u>  - קומה  טיפוסית</p> <p>- סה"כ  <u>שטחי שרות</u></p>
<p>הבלטת מרפסות של 2 מ'  במסגרת 40% מקו הבניין  הקדמי (פורסמה הקלה)</p>	<p>ללא שינוי</p> <p>3 מ'</p>	<p>3 מ'  6 מ'  5 מ'</p>	<p><u>קווי בניין</u>  <u>למרפסות</u>  צידי  אחורי</p> <p>קווי בניין  למרפסות  קדמי לרחוב  גבעת  התחמושת</p>
	2.4 מ'	2.4 מ'	<p>גובה במטרים  מרפסת קומה  א' מהקרקע</p>

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



9999900104 תיק בניין:	20240247 רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	סעיף 16
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000439813

**בעלי עניין**

**מבקש**

זלמן זכריה נכסים והשקעות בע"מ, חנקין 50 חולון, 5833015

**בעל הנכס**

עיריית חולון, ויצמן 58 חולון, 58373

**עורך**

תימור שוורץ אדריכלים בע"מ ע" רוני תימור

**מטפל:** רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

**כתובת:** רחוב משה רינת 3

**גוש וחלקה:** גוש: 6874 חלקה: 119 מגרש: 400

**שטח המגרש:** 1300.00 מ"ר

**תוכניות:** ח/4/370, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/3/1, ח/1, ח/4/370 עיצוב, תמא/36/א

**יעוד:** מסחר

**שימושים:** מסחר **תאור הבקשה:** מבנה זמני

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הקמת משרד מכירות הכולל מכולה בשטח של 73.55 מ"ר ע"ג שטח המיועד למסחר

(קיים בהתאם להיתר 20160577).

2. הקמת שלט לתקופה של 3 שנים.

3. שימוש חורג משימוש מסחר למשרד מכירות בשטח של 73.55 מ"ר לתקופה של 3 שנים.

**שטחים**

מפלס/קומה		שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
				מבוקש		קיים		מבוקש		קיים	
0.00		משרד		73.55							
		סה"כ		73.55							
				73.55							

**חות דעת**

**בעלויות**

המקרקעין בבעלות עיריית חולון והבקשה לא חתומה.

יש להשלים בשלב בקרת תכן.

**תיאור מצב קיים**

על מגרש הפונה לרחוב משה רינת קיים משרד מכירות.

**התייחסות מחלקות העירייה**

**פיקוח:** בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 17.6.24 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.

**מקרקעין:** הארכת הסכם ותשלום דמי שימוש בגין ביתן המכירות הקיים נמצא בטיפול.

מבנה זמני להרחבה, בהתאם להחלטת ועדה.

**אגף תב"ע:** יתוכנן ע"ג המגרש מרכז מסחרי זמני.  
אישור הארכת תוקף יהיה בכפוף לפינוי המבוקש תוך 30 יום מיום הודעת העירייה על כך.  
**תנאי בהיתר:** אישור הארכת תוקף יהיה בכפוף לפינוי המבוקש תוך 30 יום מיום הודעת העירייה על כך.

**התייחסות לתכנית המאושרת:**

יעוד: מסחר מתכנית: ח / 370 / 4

**התייחסות להקלה המבוקשת:**

שימוש חורג משימוש מסחר למשרד מכירות בשטח של 73.55 מ"ר לתקופה של 3 שנים.

**פרסום:**

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 03.01.2025 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

**הערות אחראי רישוי**

1. נבדק לפי היתר מספר 20160577 מיום 24.07.2017 עבור משרד מכירות של זלמן זכריה. ההיתר פג תוקף בתאריך 24.07.2020, לא בוצעה הארכת תוקף היתר במועד.
2. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנן.
3. מבקשים אישור למבנה מכירות זמני שקיים בשטח והתקנת שלט מבנה מכירות זמני אושר בהיתר ללא חלק מהרחבה ומבוקשת בדיעבד, אך ההרחבה המבוקשת אושרה בהחלטת ועדה מס' 2019030 בתאריך 16/06/2019 אך לא יצא היתר, הבקשה לא קודמה מטעם המבקש.
4. כל המבני מכירות הזמניים באותו מגרש אושרו בהתאם לתכנית בינוי שאושר ע"י אדריכל העיר, אך המבנה המבוקש הורחב מעבר למאושר בתכנית זו (אושר בהחלטת ועדה קודמת שלא יצא בגינה היתר).
5. יש לצרף דף ראשון של רישוי זמין לגרמושקה.
6. יש למצוא הארכת תוקף ההתחייבות שנתנה ע"י מח' מקרקעין

**מתנגדים**

- לורה קרפוב, אריק אינשטיין 1 חולון

**מהות ההתנגדות**

אנחנו הבניין הראשון מאז שהתחילה הבניה בשכונה סובלים 7 שנים כבר מעבודות בניה רעש חוסר פיתוח שכונתי אין בסביבתנו גינות, גני ילדים, כבישים כמו שצריך תאורה וכל המתבקש משכונה מתפתחת. אין ברצוננו להמשיך ככה משלמים ארנונה גבוהה ולא נהנים מתנאי מגורים כיאה לשכונה. מבקשים להתחיל להזיז ענייני פיתוח בעירייה ולא להמשיך לסחוב אותנו עם בניה רק של קבלנים, תתעוררו !!! כבר דיירים שקנו פה עוזבים נמאס כבר תתחילו לפתח את השכונה

- שוקי רוזה, אריק אנשטיין חולון, 75801

**מהות ההתנגדות**

מתחם זה ימנע פיתוח השכונה כמו שהובטח בזמן פיתוח האזור. שכונה לא תבנה

התייחסות להתנגדויות:

מדובר במבנה זמני, לצורך משרד מכירות, ע"ג שטח בבעלות של העירייה.

**המלצות מהנדסת העיר**

- מדובר על המגרש ביעוד מסחר ובעלות עירונית שטרם מומש, העירייה מקדמת תב"ע לעיבוי זכויות במקרקעין. אין מניעה לאשר בניה זמנית עד למימוש הזכויות לאור זאת ממליצה:
1. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים: מדובר במבנה זמני הניתן לפינוי תוך 30 יום מהודעת הרשות.
  2. לאשר את הבקשה לשימוש החורג בכפוף להתחייבות היזם לפירוק המבנה בתום 3 שנים או בתום תקופת הבנייה או בהתאם לדרישת בעל הנכס-עיריית חולון. המוקדם מבניהם ותשלום דמי שימוש.
  3. מילוי כל תנאי התכנן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240247

4. יש להסדיר מול אגף מקרקעין.  
ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

#### החלטות

לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת סטטוס פרויקט מסחר 374 המתוכנן במקרקעין.

#### נספחים

1. חוות דעת

סטייה	מוצע	מותר	
29.55 מ"ר	סה"כ קיים בשטח 73.55 מ"ר	44 מ"ר	שטח משרד מכירות
1.5 מ' 1.5 מ'	3 מ' 3.5 מ' צפוני: 2.5 מ' דרומי: 5 מ'	מערבי: 3 מ' מזרחי: 5 מ' צדדי: 4 מ' לכל צד	מרווח בין משרד מכירות בשטח בהתאם לתכנית בינוי

246600000	תיק בניין:	20250274/2	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש):	17	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025					

**בעלי עניין**

**מבקש**

משה יצחקי, החייל 9 חולון, 5843009

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל, מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב - יפו, 6701201

משה יצחקי, החייל 9 חולון, 5843009

**עורך**

מורדיאן שרונה

**מטפל:**

אביבית אמריו - בוחנת תכניות

**כתובת:**

רחוב החי"ל 9, רחוב החי"ל 7

**גוש וחלקה:**

גוש: 6740 חלקות: 405, 406

**שטח המגרש**

506.00 מ"ר

**תוכניות:**

תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/10/1/א, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1/ד, ח/4/1/1, ח/1/אר/11, הנחיות/1, הנחיות/10, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/24, תמא/36/א

**יעוד:**

מגורים ג3

**שימושים:**

מגורים **תאור הבקשה:** תוספת במסלול רישוי מלא, הריסה

**מהות דיון**

הבקשה מובאת לדיון חוזר עבור תיקון טעות סופר בהחלטת הועדה.

תוקף היתר מספר 20200162 יוארך עד ליום 06.09.2028. סה"כ 6 שנים מיום הוצאתו

ולא אורכה עד לתאריך 06.09.29

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת בין קירות משותפים והקמת מבנה מגורים בן קומה אחת מעל קומת קרקע וממ"ד, יציאה למשטח מרוצף ובניית חדר על הגג בשטח 35.3 מ"ר, שינויים בפיתוח

**חוות דעת**

**בעלויות**

100% חתימות

**תיאור מצב קיים**

קיים מבנה מגורים

**התייחסות מחלקות העירייה**

פיקוח - מתאים למציאות

**התייחסות לסטיות מהתכנית המאושרת**

**יעוד:**

מגורים ג3

**מתכנית:**

ח / 1 / 14 / א

**הערות בדיקה**

יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנ

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250274/2

- נבדק לפי היתר מספר 20200162 מיום 06.09.2022 עבור הריסת מבנה קיים בן קומה אחת בין קירות משותפים הקמת מבנה מגורים בן קומה אחת מעל קומת קרקע וממ"ד ויציאה למשטח מרוצף, בניית חדר על הגג בשטח של 35.3 מ"ר, הריסת סככה וגדר קיימת בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח
- הבקשה להיתר אושרה בוועדת רשות רישוי בישיבה מספר: 2021009 בתאריך: 03.08.2021
- תוקף ההיתר יפוג ביום 06.09.2025
- לטענת המבקשים, קיים צו מניעה להתחלת בניה. המבקש אמנם זכה בהליך התביעה שמספרו 1865/24 אך נקבע דיון בבית המשפט העליון, בנושא זיקת ההנאה, ליום 08.12.2025.

#### **גורמי פנים:**

- מספר חתימות  
100% חתימות
- אישור - אגף פיקוח

#### **המלצות מהנדסת העיר**

ממליצה לאשר תיקון טעות סופר בתאריך תוקף ההיתר ל 06.09.2028 עד לתוקף שש שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי מס' 20200162 .

#### **החלטות**

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר תיקון טעות סופר בתאריך תוקף ההיתר ל 06.09.2028 עד לתוקף שש שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי מס' 20200162 .

סעיף 18	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250386/2	תיק בניין: 45100000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025		

מס' ברישוי זמין 10000517020-2

**בעלי עניין**

**מבקש**

דורון כהן, עמק אילון 12 חולון

טליה ווינר, עמק אילון 12 חולון

**בעל הנכס**

דורון כהן, עמק אילון 12 חולון

טליה ווינר, עמק אילון 12 חולון

**עורך**

מועדים דני

**מטפל:** רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

**כתובת:** רחוב עמק איילון 12

**גוש וחלקה:** גוש: 7161 חלקות: 136, 137, 138, 148, 155, 170, 173, 174, 208, 219

**שטח המגרש:** 2623.00 מ"ר

**תוכניות:** תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, ח/394/ב, ח/394/א, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/227/א, ח/1/1, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/14, הנחיות/14, הנחיות/14, הנחיות/14, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א

**יעוד:** מגורים ב

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה - מגורים עד גובה 13 מ'

**מהות הבקשה**

בקשה לחידוש היתר בניה הכוללת:

הארכת תוקף היתר מס' 20190126 מיום 21.07.2022 עד 21.07.2028.

היתר עבור הריסת בית קיים והקמת מבנה בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף, סה"כ 2 יח"ד.

**חוות דעת**

**תאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב עמק איילון קיים מבנה מגורים פרטי, חד קומתי, הכולל 1 יח"ד סה"כ.

**התייחסות מחלקות העירייה:**

**פיקוח:** טרם התחילו בעבודות בניה.

**הערות בוחנת:**

1. מבקשים לחדש ולהאריך את התוקף של היתר מס' 20190126

היתר נמסר 21.07.2022 וניתן להאריך עד 21.07.2028.

2. היתר 20190126 הינו עבור הריסת בית קיים והקמת מבנה בן 3 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מרתף, סה"כ 2 יח"ד.

3. מצורף מכתב של המבקש לבקשה להארכת תוקף היתר בארכיב המסמכים.

4. יש לתקן את תיאור הבקשה בגרמושקה וברישוי זמין כדלהלן כתנאי לבקרת התכנ.

**המלצות מהנדסת העיר**

לאשר את הבקשה עבור הארכת תוקף היתר מס' 20190126 מיום 21.07.2022 עד 21.07.2028.

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250386/2

### החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את הבקשה עבור הארכת תוקף היתר מס20190126 ' מיום 21.07.2022 עד 21.07.2028.

### בקרת תכנ

- אישור/פטור השבחה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם להחלטת וועדה ברישוי זמין וגרמושקה וכתנאי לבקרת התכנ
- תשלום אגרות בניה

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



207200000	תיק בניין:	20240687	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	19	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025					

מס' ברישוי זמין 10000441609

**בעלי עניין**

**מבקש**

תורגמן התחדשות עירונית בע"מ, האורגים חולון

**בעל הנכס**

עו"ד יעל בועז בשם הבעלים, הכישור 30 חולון

**עורך**

יונה הלפרין

**מטפל:** הודיה דבורה

**כתובת:** רחוב ההסתדרות 170

**גוש וחלקה:** גוש: 6020 חלקות: 820, 694, 627, 476, 469, 244

**שטח המגרש:** 31107.00 מ"ר

**תוכניות:** תמא/10/ד/10, ח/1/120, ח/1/208, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, תמא/36/א, תמא/38

**שימושים:** מגורים **תאור הבקשה:** ח/619 - הריסה ובניה מחדש

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הריסת בניין קיים בין 4 קומות 24 יח"ד
2. הקמת מבנה בן 11 קומות מעל 4 קומות מרתף חנייה הכולל: פיתוח שטח וגידור קומת מסחר בקומת הקרקע 14 חנויות. מעל קומת המסחר, 10 קומות מגורים, לבוי כניסה, חדרי דיירים משותפים, ממ"דים, מרפסות פתוחות, מרפסות גג. בקומת קרקע תחתונה חדרי אשפה ומחסנים
3. מתן הקלה:
- א. הקלה בתמהיל דירות: כמות דירות בינוניות 22% במקום 40%

**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	6,595.65		3,235.24		1,389.64		72
	סה"כ	6,595.65		3,235.24		1,389.64		72
		6,595.65		3,235.24		1,389.64		96.00

**חוות דעת**

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 38 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י 84% מהבעלים. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה ב.36.

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב ההסתדרות קיים מבנה מגורים משותף, בן 4 קומות, הכולל 24 יח"ד סה"כ.

**התייחסות מחלקות העירייה:**

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240687

תברואה- מאושר.  
תנועה- מאושר.  
ניקוז- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.  
אינסטלציה- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.  
איכות הסביבה- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.  
נגישות- יושלם בשלב בקרת תכן.  
עיצוב עירוני- יושלם בשלב בקרת תכן.  
שימור- יושלם בשלב בקרת תכן.

#### התייחסות לסטיות מהתכנית המאושרת

הבקשה תואמת לתכנית המאושרת ח/619.

#### התייחסות להקלה המבוקשת:

הקלה בתמהיל דירות: כמות דירות בינוניות 22% במקום 40%

#### פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 20.12.2024 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

#### הערות בדיקה

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן.
- קיימות 24 יח"ד, מוצעות 72 יח"ד כך שנוצרת הכפלת יח"ד של 3:1.
- יש לתכנן שטח מרפסות פתוחות עד 14 מ"ר, או לחלופין להחשיב את השטח מעל 14 מ"ר ליח"ד כשטח עיקרי.
- יש להציג סכמת חישוב שטחים עבור שטח משותף לדיירים.
- אישור מהנדס למימוש זכויות מכוח ח/619 התקבל מתאריך 10.12.2024.
- אישור תכנית עיצוב

הריסה ובניה, יעוד: מגורים  
קטגוריה רחובות ראשים עם חזית פעילה  
שטח מגרש: 1553 מ"ר.

#### גורמי פנים:

##### - מספר חתימות

הנכס רשום כבית משותף בן 38 חלקות משנה.  
הסכמות בעלי הזכויות 84%  
ראה ייפויי כח בעלי הנכס סעיף 22 בארכיב מסמכים

##### מתנגדים

- אלברט ארנון, יהלום 22 נווה מונסון, 6019000  
- מאיר בן ששון, ההסתדרות 174 חולון

#### המלצות מהנדסת העיר

- לאשר הבקשה כולל ההקלות.
- ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240687

### החלטות

הבקשה שובצה טרם בחינת הבקשה ע"י הצוות המקצועי, נשוב ונדון בבקשה לאחר בחינת הבקשה והמלצת מהנדסת העיר.

עיריית חולון  
מינהל תכנון והנדסה



74600000	תיק בניין:	20250281/2	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש):	20	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 25/11/2025					

מס' ברישוי זמין 10000502016

**בעלי עניין**

**מבקש**

מורן יחזקאל, טהון 11 חולון

עזרא יחזקאל, טהון 11 חולון

**בעל הנכס**

מורן יחזקאל, טהון 11 חולון

עזרא יחזקאל, טהון 11 חולון

**עורך**

דניאל מועדים לשמחה

**מטפל:** קובי חבושה לוי

**כתובת:** רחוב העגור 1, רחוב טהון יהושע 11

**גוש וחלקה:** גוש: 6018 חלקה: 210

**שטח המגרש:** 727.00 מ"ר

**תוכניות:** ח/15, ח/מק/2000/419א, ח/10א, ח/419, ח/7, ח/8, ח/4ד, ח/4, ח/1, ח/31/40/3

**יעוד:** מגורים ב1 שטח מגרש: 727.00 מ"ר

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

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. תוספת בניה לבית קיים + ממ"ד

**מהות הפרסום**

2. מתן הקלה של:

א. קו בניין קדמי בהקלה לפי היתר קודם 3.45 מ' במקום 4 מ'

ב. הקלה 6% עבור שיפור תכנון

**שטחים**

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		12.28		51.33	77.69		0.00
		12.28		51.33	77.69	סה"כ	
		12.28		129.02			

**גורמי פנים:**

- סוג בעלות

בעלות פרטית

- מספר חתימות

הבקשה חתומה ע"י 3 מתוך 4 בעלים המהווים 75% הסכמות.

- דחיה - תשתיות(ניקוז)

הערות - אין תוכנית ניקוז/ פיתוח/ הידרולוגית/ גרמושקה מצורפת לתוכנית זו.

ללא תוכנית לא ניתן לבדוק את התכנון ולאשרה או לתת הנחיות והערות.

יש להעלות גרמושקה ותוכנית ניקוז.

**- דחיה - תברואה**  
הערות -יש לתכנן גומחה בהתאם למספר היחידות בחלקה

**- אישור - אגף פיקוח**  
**- אישור - יחידה סביבתית**  
**- דחיה - תאגיד מים**  
הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 27/7/25.

### מתנגדים

- חדי כרמלה  
- עו"ד יניב דבוש , אופנהיימר 5 רחובות

### המלצות מהנדסת העיר

לקבל ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה בכפוף להצגת 100% חתימות בעלי הנכס עבור השינויים בגדר והצמדת החצר, השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.  
לדחות את יתר ההתנגדות מהטעמים הבאים:  
בעניין הקנייני- למעט ההתייחסות לעיל, האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים והינם בהקשר החוזי בין הדיירים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.  
בעניין נושא ניקוז המים - הבקשה תועבר לבדיקה מעמיקה ליועץ הניקוז ממטעם הערייה, ורק לאחר קבלת חוות דעתו ולאישורו תובא הבקשה לאישור סופי.  
בעניין הפגיעה התכנונית - לא נימצאה כל פגיעה תכנונית בתכנון המבוקש. התכנון המוצע יתאפשר גם ביחס לבניה עתידית לפי כל דין ואין מדובר בתכנון בלתי סביר או בלתי ראוי בנסיבות הענין.  
בעניין הפגיעה בפרטיות - לא מתוכננים חלונות המשקיפים מעלה לכיוון דירת המתנגד.  
בעניין התחבורתי - לא מוצעת בבקשה זו יח"ד נוספת כך שאין צורך בתוספת חניה.  
בעניין חתימות בעלי הנכס - דרושות 100% חתימות לשינוי הגדר והצמדת החצר.  
-יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין.  
- ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

### החלטות

החלטת לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:  
לקבל ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה בכפוף להצגת 100% חתימות בעלי הנכס עבור השינויים בגדר והצמדת החצר, השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.  
לדחות את יתר ההתנגדות מהטעמים הבאים:  
בעניין הקנייני- למעט ההתייחסות לעיל, האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים והינם בהקשר החוזי בין הדיירים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.  
בעניין נושא ניקוז המים - הבקשה תועבר לבדיקה מעמיקה ליועץ הניקוז ממטעם הערייה, ורק לאחר קבלת חוות דעתו ולאישורו תובא הבקשה לאישור סופי.  
בעניין הפגיעה התכנונית - לא נימצאה כל פגיעה תכנונית בתכנון המבוקש. התכנון המוצע יתאפשר גם ביחס לבניה עתידית לפי כל דין ואין מדובר בתכנון בלתי סביר או בלתי ראוי בנסיבות הענין.  
בעניין הפגיעה בפרטיות - לא מתוכננים חלונות המשקיפים מעלה לכיוון דירת המתנגד.  
בעניין התחבורתי - לא מוצעת בבקשה זו יח"ד נוספת כך שאין צורך בתוספת חניה.  
בעניין חתימות בעלי הנכס - דרושות 100% חתימות לשינוי הגדר והצמדת החצר.  
-יובהר כי מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות חוק המקרקעין.  
- ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

**מכון בקרה** לא

### בקרת תפן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250281/2

- 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 הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/ תצהיר כיבוי אש
- אישור מחלקת אינסטלציה
- אישור ניקוז
- אישור מחלקת תברואה

#### נספחים

1. חוות דעת לדיון

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2025011 בתאריך 25/11/2025.  
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.

## תיאור מצב קיים:

על מגרש פינתי הפונה לרחוב טהון ועגור קיים מבנה מגורים, בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו יח"ד הדרומית בקומת הקרע.

## התייחסות מחלקות העירייה:

<b>פיקוח</b>	בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 3.9.25 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
<b>תברואה</b>	ניתנו הערות יושלם בבקרת תכן

## התייחסות לתכנית המאושרת:

**יעוד:** מגורים ב1 **מתכנית:** ח / 419  
**שטח מגרש:** 727 מ"ר

## פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 8.8.25 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

## התייחסות להתנגדויות:

**התקבלו ההתנגדויות הבאות:**  
חדי כרמלה, יהושוע טהון 11 בעלת הזכויות בדירה הנמצאת מעל הדירה המבקשת  
באמצעות בא כוחה עו"ד יניב דבוש

1. מרשיי הינם בעלי הזכויות בדירה הנמצאת מעל הדירה נשוא הבקשה להיתר, וידועה כתת חלקה 3 בחלקה 210 גוש 6018
2. לדירה שבעלות מרשיי תת חלקה 3 קיימת זכות חזקה ייחודית ומסוכמת בחלק מסוים בקרקע המהווה הצמדה לא רשומה של חלקים בחלקה, וזאת לרבות גידול חלק מסוים בחצר כחלוקה מוסכמת במשך עשרות שנים
3. עוד יש לציין שהבקשה להיתר מבקשת למעשה לשנות סטטוס קוו קנייני ותכנוני שהיה נהוג ומקובל בשטח במשך עשרות שנים. מדובר בחלוקה מוסכמת בפועל בין בעלי הזכויות במקרקעין אשר הייתה מיושמת בשטח בפועל
4. מגישי הבקשה רכשו את זכויותיהם בנכס אך לאחרונה תוך שהם מודעים חלוקה הפיזית הקיימת בשטח ולשימושים שהיו נהוגים בו על אף זאת הם מבקשים כעת לכפות שינוי מהותי במצב התכנוני והפיזי בניגוד למצב הקיים ותוך ניסיון להתעלם מהסדרים ברורים ומקובלים שהיו חלק בלתי נפרד ממערכת היחסים במקרקעין לאורך עשרות שנים
5. התנהלות זו נגועה בחוסר תום לב ומנוגדת לדיני השיתוף במקרקעין ומהווה ניסיון לרוקן מתוכן הסכמות ושימושים שהשתרשו עם השנים מתן היתר במתכונתו יהווה פגיעה קשה בזכויות המתנגדים
6. הניסיון של מבקשי ההיתר לשנות את החלוקה הקיימת, למרות שרכשו את זכויותיהם תוך ידיעה מלאה על אודות החלוקה המעשית בשטח, מהווה חוסר תום לב
7. בהיבט הקנייני: עסקינן בבקשת היתר בניה לתוספת בנייה הכוללת תוספת שטחים נרחבת ע"י רמיסת זכויות קנייניות ותכנוניות של מרשיי והשתלטות על שטחים השייכים למרשיי ולרמיסת הסכמות קיימות בפועל
8. פסיקת בתי המשפט חזרה והכירה בכך שלרוכש דירה בבית משותף לא עומדת הזכות לשנות סדרי שימוש ברכוש המשותף כל אימת שידע או היה עליו לדעת על חלוקה מוסכמת שהייתה נהוגה בפועל במשך שנים בעניין 3/05/2021 אשטון נ' אטיאס נקבע כי חלוקה כזו יוצרת התחייבות הדדית לשימושים ייחודיים כאשר כל בעל דירה ויתר על חלק מהרכוש המשותף בתמורה לשימוש ייחודי אחר בפסיקה נקבע כי חלוקה מוסכמת בין בעלי זכויות ברכוש משותף אינה מחייבת מסמך בכתב או פורמלי די בשימוש ממושך חזרת הרוכשים מהסכמה זו או ניסיון לשנותה חד צדדית מהווים חוסר תום לב ניתן ללמוד עליה מהתנהגות הצדדים בפועל ראו ע"א 32/77 טובוליצקי נ' בית כנסת וכן ע"א 815/81 כליפא נ' שאול די בשימוש ממושך בשטח ובידיעת כלל הדיירים כדי להצביע על הסכמה מכללא ודאי כאשר נעשה על בסיס הבנות הדדיות חלוקה מסוג זה אמנם אינה מקנה זכות קניינית אך היא יוצרת רישיון שימוש בלתי הדיר או חוזה מכללא שיש לכבדו

9. הבניה המבוקשת כוללת השתלטות על חלק משטח החצר השייכת למרשיי למעשה מבקשי ההיתר מבקשים לבנות חלק משטח הרחבת דירתם על חשבון שטח החצר של מרשיי לרבות תכנון חנייה על משטח זה שטחם של מרשיי מסומן בתשריט החלוקה בצבע ירוק ואילו שטחם של מבקשי ההיתר מסומן בתשריט החלוקה בצבע כחול מדובר בתשריט שמייצג את החלוקה בפועל שהייתה נהוגה וידועה בשטח לאורך עשרות שנים, ושעל פיה נהגו הצדדים לתחזק ולהשתמש באזורים נפרדים של הקרקע .
- מעיון בבקשה להיתר עולה כי הבנייה המבוקשת גולשת באופן מובהק אל תוך בתחום הירוק קרי אל תוך השטח שהוקצה למרשיי ואשר היה בשימוש במשך שנים רבות משמעות הדבר היא נגיסה קניינית בפועל בזכויות מרשיי תוך שינוי חד – צדדי במצב חלוקה מוסכם
10. שינוי זה אינו יכול להיעשות ללא הסכמת הצד הנפגע לפיכך יש לדחות את הבקשה להיתר כל עוד אינה משקפת את גבולות השימוש בפועל שנקבעו בשטח לאורך שנים
11. מצורפים בארכיב צילומים מתוך ההתנגדות כוללות גידור ברור של כל אחד מהצדדים אליו משויך חלק בקרקע
12. בהיבט התכנוני :
- מדובר בפגיעה בפרטיות – תוספת פתחים חלונות או מרפסות לכיוון שטח מרשיי עלולה לאפשר צפייה ישירה לשטחם דבר המהווה פגיעה חמורה בפרטיות
- העמסה תחבורתית או אי סדרי חניה-
- מעיון בבקשה להיתר נראה שאין פתרון חניה ראוי או שמספר מקומות החניה לא תואם את מספר יחיד מה שיגרור עומס חסימת גישה עתידית לבנייה בגג או לחלק העליון -
- ייתכן שהבנייה המבוקשת תמנע או תסבך את האפשרות של מרשיי לבנות בעתיד למשל אם ייחסם מקום לקונסטרוקציה או מעבר נדרש
- השפעה על ניקוז או גובה פני הקרקע-
- שינוי מפלס הקרקע הקמת קירות תמך או תוספת גגות להשפיע על ניקוז הקרקע בחלק של מרשיי ולגרום לבעיות הצפה העדר חתימות והצהרות מצד כלל בעלי הזכויות :
- א. הבקשה להיתר אינה כוללת אישור בחתימת כל בעלי הזכויות בנכס
- ב. לא צורף תצהיר מאומת או אישור יועץ משפטי על קיום זכויות או קבלת הסכמה של בעלי הרכוש המשותף
- ג. מדובר בדרישת סף לפי תקנות בתכנון והבניה
- ד. אי עמידה בקווי בניין חריגה מקווי בניין מהווה סטייה מהוראות התכנית ואין מקום לאשרה במסגרת רגילה להיתר מבלי לפרסם הקלה
- הבנייה המבוקשת כובלת את האפשרות לתכנון עתידי של דירת מרשיי
- מתן היתר כיום שיכבול תכנונית את דירת מרשיי בעתיד ייצור פגיעה בלתי מידתית ובלתי הפיכה בזכויותיהם.
- מענה להתנגדות מאת המבקש מורן יחזקאל :**
- א. תכנית החלוקה שהציג המתנגד אינה מוכרת לנו, לא הוצגה ע"י המוכרים שלי כשקניתי את הבית, אין חלוקה מוסכמת בכתובים לא בטאבו ולא ברמ"י הצביעה שנעשתה כביכול והוגשה לכם נעשתה על רקע התכנית שהוגשה על ידי, מן הסתם הצביעה הזאת נעשתה לאחרונה ואינה קבילה עלי כל חלוקה אם תהיה בעתיד צריכה להיות מוסכמת על כלל הדיירים בחלקה שכן זה מגרש משותף
- ב. המתנגדים השתלטו על החלק שהן מגדירים כשלהם פשוט תחמו אותו בגדר ופתחו שער לכיוון הכביש רח' טהון ועשו שם חניה כמו שהכל לא חוקי ללא היתר כדין מסכנים את העוברים והשבים במדרכה כולל באי ביתי בהזדמנות זו מבקשת להגיש את התנגדותי לחניה זו ומבקשת לטפל בהם בהתאם לחוק חניה זו לא רק שמסכנת את העוברים במדרכה היא גם נמצאת צמוד לחלומות חדרי השינה שלי נאמר לי ע"י המתכנן שהעירייה תאשר חניה רק מהשביל הצדדי כמו השכנים קיבלו בחלק הפנימי של הבניין ולא מרחוב טהון כמו שעשתה המתנגדת ללא היתר
- ג. אני כופרת במצב הנוכחי ומבקשת מהעירייה לטפל לסילוק החניה הלא חוקית,
- לגבי הבקשה שהגשתי שחתומה ע"י 75% מהדיירים בחלקה, אני מבקשת מהוועדה לדון בה ולאשר אותה זהו עניין קנייני ואני מבקשת לדחות את המתנגדים ולאשר את התכנית המבוקשת

- **בעניין הקנייני** - האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים והינם בהקשר החוזי בין הדיירים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
- **בעניין נושא ניקוז המים** – הבקשה תועבר לבדיקה מעמיקה ליועץ הניקוז ממטעם הערייה, ורק לאחר קבלת חוות דעתו ולאישורו תובא הבקשה לאישור סופי.
- **בעניין הפגיעה התכנונית** – השכן הראשון שבונה קובע, במידה מסוימת, את התכנון העתידי של שכנו.
- **בעניין הפגיעה בפרטיות** – לא מתוכננים חלונות המשקיפים מעלה.
- **בעניין התחבורתי** – לא מוצעת בבקשה זו יחיד נוספת כך שאין צורך בתוספת חניה.
- **לעניין חתימות בעלי הנכס** – דרושות 100% חתימות לשינוי הגדר והצמדת החצר

ח/1 מגורים			
מותר	מוצע	סטייה	727 מ"ר
25%	קיים בהיתר 77.69 מ"ר	- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) $0.06 \times 727 = 43.62$ מ"ר	<u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית
30%	מוצע 51.33 מ"ר	$43.62/4 = 10.9$ מ"ר	- מרפסות
118.13 מ"ר	סה"כ 129 מ"ר		- סה"כ
כולל הקלה 129 מ"ר ליחיד			<u>שטחי שרות</u>
9 מ"ר נטו פלוס קירות	12.28 מ"ר		<u>ממ"ד</u>
4 מ' 4 מ' 3 מ'	3.45 מ' 4 מ' 3 מ'	סטייה של 0.55 מ' קו בניין בהקלה לפי היתר קודם 3.45 מ' במקום 4 מ'	<u>קווי בניין</u> קדמי לרחוב טהון קדמי לרחוב עגור לצד

#### הערות אחראי רישוי

יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן  
 נבדק לפי היתרים מספר 660, 5944, 515, 3821 עבור תוספות בניה  
 בהיתר 515 בכתובת טהון 9 אושר קו בניין קדמי בהקלה 2.82 מ'