

תאריך: 29/12/2025

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2025012

בתאריך: 23/12/2025 ג' בטבת 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
 - מר גל פרוזנפר - חבר הועדה
 - גב' בטי גולדפרב סילברה - חברת הועדה
 - מר עמיאל קסטוריאנו - חבר הועדה
- הערה:** נכנס לדיון בשעה 17:49
- מר יוסי זהבי - חבר הועדה

נציגים:

- מר סימון אלכסנדר - נציג רשות מקרקעי ישראל

סגל:

- אדר' אסנת אלרון - מהנדסת העיר
 - אדר' יעל קאופמן פרידמן - ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף פיתוח תכנון מואץ
 - מר זוהר רטנר - מנהל אגף נכסים והשבחה, שמאי הוועדה
- הערה:** נכנס לדיון בשעה 17:54
- עו"ד כרמית פרוסט - יועצת משפטית להנדסה
 - גב' דייזי סמוטקו - ס. מנהל אגף רישוי בניה
 - גב' רנטה בן מיכאל - מנהלת מערך תכנון עיר
 - גב' מזרחי מלי - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה
 - גב' מירה נידיץ - מסייעת למנהלת הועדות לתכנון ובניה
 - אדר' יעל פרץ - אגף אדריכלות
 - גב' ענבר רוטנברג - רכזת מערכת מידע גאוגרפי
 - גב' לירן אדרי - ראש המנהלת להתחדשות עירונית
 - אדר' אפרת יהב נחאיסי - ראש צוות תכנון אזורי
 - אדר' גליה מרזל - אדר' במחלקת תכנון אזורי
 - גב' טל הר אבן לוי - נציגת איכות הסביבה
 - מר אדיר רמז - מנהלת תחום חברה וקהילה מנהלת להתחדשות

מתנגד

- מר אשר ספייר - מתנגד בתכנית אילת
- מר עמית גולדפריד - מתנגד בתכנית אילת
- גב' מיכל זכאי לוי - מתנגד בתכנית אילת

המשך משתתפים שנכחו בישיבה:

	גב' דני שירם	מתנגד
- מתנגד בתכנית אילת	מר משה ברכה	
- מתנגד בתכנית אילת	גב' מלי לוי	
- מתנגד בתכנית אילת	גב' סיגלית דרך	
- מתנגד בתכנית אילת	מר משה סלוהים	
- מתנגד בתכנית אילת	גב' רבקה נאמן	
- מתנגד בתכנית אילת	מר משה דרעי	
	גב' אורלי כרוב	מוזמן
- שיכון ובינוי- תכנית אילת 38-46	מר אתיאל בן פורת	
- שיכון ובינוי- תכנית אילת 38-46	גב' תמר פרייה	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: יזם IRC	
- סמטת רבי עקיבא	מר בועז קיי	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: עורך הבקשה	
- סמטת רבי עקיבא	מר שחף תאייר	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: יזם IRC	
- סמטת רבי עקיבא	מר אלבר אנדריא	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: יועץ תנועה	
- סמטת רבי עקיבא	גב' אסאלה זיאדאת	
- סמטת רבי עקיבא	גב' דניאלה פוקוטינסקי	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: יזם IRC	
- סמטת רבי עקיבא	מר דניאל גב	
- סמטת רבי עקיבא	הערה: שמאי	
	מר ניסים זאב	נעדרו:
- חבר הועדה	גב' ניצן סיטבון	חברים:
- חברת הועדה	הרב ענבה יונתן	
- חבר הועדה		
	מר יוסי אמגר	נציגים:
- 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		
	מר גלעד אברהמי	סגל:
- מנכ"ל העירייה	אדר' תומר לאוה	
- אדריכל העיר	גב' נוגה כהן	
- מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות א'		

המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

גב' ריקי מנדלמילך	סגל:	- מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות ב'
גב' אלקיים אילנה		- מזכירת אגף רישוי בניה

על סדר היום:

1. פרוטוקול וועדת משנה מתאריך ה-25.11.25, ישיבה מס' 2025011 יאושר בועדה הבאה
2. בתכנית 505-1439827 ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות 165-161 חולון שנדונה בועדת משנה מס' 2025011 בתאריך 25.11.2025 מבוקש לתקן את סעיף 1 בהחלטה כך שתימחק ההוראה הבאה: "שטח מועדון דיירים במבנים המרקמיים לא יפחת מ-100 מ"ר" - הוחלט לאשר את התיקון הנדרש.
3. דיון בנושאי תכנון ורישוי.

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 מפורטת	505-1409374	ח/מק/243 - אילת 38-46	גוש : 7132 מחלקה: 63 עד חלקה: 63	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	אילת 40	7
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	505-1377266	ח/מק/ 242 סמטת רבי עקיבא	גוש : 6020 מחלקה: 763 עד חלקה: 763	איי סי אר התחדשות קיימת התנגדות	חולון	10
3	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	505-1535202	מתחם ההסתדרות 197-209 - חולון - הודעה לפי סעיף	גוש : 6020 מחלקה: 527 עד חלקה: 527		, שכונה : רסקו ב	14
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	505-1456474	מגורים רח' צ'לנוב 13	גוש : 7166 מחלקה: 60 עד חלקה: 60	יוסי כהן	צ'לנוב 13	16
5	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	תאחח/19	ראש פינה 10-12	גוש : 6021 מחלקה: 755 עד חלקה: 759		ראש פינה 10	18
6	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20240703/2 10000427249	מגורים , בניה חדשה - ח/619 הריסה ובניה	גוש : 6043 חלקה : 1964 מגרש : 10	מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה קיימת התנגדות	רחוב אנילביץ מרדכי 29	20
7	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20240700/2 10000427217	מגורים , בניה חדשה - ח/619 הריסה ובניה	גוש : 6043 חלקה : 1965 מגרש : 9	מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ	רחוב אנילביץ מרדכי 21	24
8	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20240724/2 10000437911	מגורים , בניה חדשה - ח/619 הריסה ובניה	גוש : 6043 חלקה : 1992 מגרש : 14	מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה קיימת התנגדות	רחוב אנילביץ מרדכי 34	28
9	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240540 10000435798	ח/619 - הריסה ובניה מחדש	גוש : 7169 חלקה : 209 תכ' : 505-0464347	צנטרום בשרון 10 בע"מ	רחוב השרון 10	33
10	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240687 10000441609	מגורים , ח/619 - הריסה ובניה מחדש	גוש : 6020 חלקה : 820 תכ' : תמא/10/ד/10	תורגמן התחדשות עירונית בע"מ קיימת התנגדות	רחוב ההסתדרות 170	38
11	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250195/1 10000482946-1	מגורים , תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש : 7175 חלקה : 9 תכ' : 505-0464347	לוי יוליה	רחוב גולומב אליהו 46	42
12	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250180/1 10000482152	מגורים , תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש : 6872 חלקה : 23 מגרש : 125.01	ערן אהרוני קיימת התנגדות	רחוב נעמי שמר 4	45
13	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240737 10000448621	מגורים , תוספת בניה	גוש : 6873 חלקה : 30 מגרש : 37	קטי חן קיימת התנגדות	רחוב אבידן שמעון 22	48
14	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250339/2 10000514840-2	מגורים , תוספת במסלול רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	גוש : 6995 חלקה : 74 מגרש : 4ב-3ב	שי רבייב	רחוב אצ"ל 40	51
15	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240701 10000443572	מגורים , תוספת בניה	גוש : 6043 חלקה : 1637	אביטל פנחס קיימת התנגדות	רחוב הציונות 26	53

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
57	רחוב בית לחם 15	מיזם נדל"ן והשקעות בית לחם 15 חולון	גוש : 7341 חלקה : 11 מגרש : 325	מגורים , שינויים מהיתר בניה	20250079 10000421848 ת.בנין : 380211000	מסלול רישוי מלא	16
59	רחוב יוסי בנאי 7	עידן שיליאן	גוש : 6874 מגרש : 303 תכ' : ח/4/370	מגורים , תוספת במסלול רישוי מלא	20250273/2 10000490337 ת.בנין : 9999900207	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	17
62	רחוב טהון יהושע 22	שרית אברבך	גוש : 6018 חלקה : 299 תכ' : ח/1	מגורים , הריסה ובנייה	20240557 10000418063 ת.בנין : 128200000	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	18
65	רחוב גרינברג אורי צבי 7	יצחק גיא יוסף בשם הדיירים	גוש : 7181 חלקה : 37 מגרש : 9	מגורים , הוספת מרפסת שמש	20230211 10000186885 ת.בנין : 498801201	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	19

סעיף 1	תכנית מפורטת: 505-1409374
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025	

שם התכנית: ח/מק/243 - אילת 38-46
סוג סעיף: דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 15,719.00 מ"ר (15.719 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
1/ח	שינוי
4/1/ח	שינוי
8/1/ח	שינוי
15/1/ח	שינוי
121/ח	שינוי
155/ח	שינוי
23/1/ח	שינוי
505-0648881	שינוי
1/תמא	כפיפות
תתל/101/א	כפיפות

בעלי ענין יזום/מגיש
 התחדשות אורבנית יזום ונדלן בע"מ
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

עורך התכנית
 גיא מילוסלבסקי
 אסנת אלרון - מהנדסת העיר
 גיא מילוסלבסקי

מתכנן
 עירד אלעד
 יונתן חבצלת
 אייל מזרחי
 אירית גיל
 רן גולדברג
 טל אספריל
 רועי שקדי

מודד
 לביב חלבי
 לביב חלבי

מגיש
 ועדה מקומית לתכנון ובניה, חולון
 התחדשות אורבנית יזום ונדלן בע"מ
 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
 התחדשות אורבנית יזום ונדלן בע"מ

המשך תוכנית: 505-1409374

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ובנייה, חולון

כתובות אילת 40, אילת 42, אילת 44, אילת 46, אילת 38, שכונה: נאות רחל
גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 7132 חלקות במלואן: 63, 64, 65, 66, 67, 102, 116, 117, 139

שכונת נאות רחל. מצפון רחוב ללא שם וכיכר סירן, ממזרח רחוב אילת, מדרום רחוב חצרים, ממערב רחוב קדושי קהיר ובנייני מגורים קיימים.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
201	201	כן	
202	202	כן	
203	203	כן	
204	204	כן	
300	300	כן	
400	400	כן	
500	500	כן	

20 גרסת תשריט התכנית:

24 גרסת הוראות התכנית:

מטרת דיון

דיון בהתנגדויות

מטרת התכנית

פיתוח והתחדשות עירונית למתחם אילת 38-46 ויצירת מוקד מעורב שימושים, תוך מיצוי יתרונות המיקום הייחודי בסמוך לקו המטרו ולכיכר סירן.

הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי- בינוי.
- קביעת זכויות בניה, מספר יח"ד, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
- הרחבת דרכים קיימות, ושינוי חתכי זכות הדרך.
- קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
- קביעת הוראות בינוי לבנייה מעורבת שימושים המשלבת מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים מבונים.
- קביעת הוראות פיתוח, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
- קביעת הוראות לנושאי סביבה, קיימות, בניה ירוקה ומי נגר.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- הנחיות לשלביות מימוש התכנית.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

מתנגדים

- לירן זילברמן
- אבי שכטר + 8 דיירים
- אסנת אלרון - מהנדסת העיר
- אשר סייפר
- יהודה נקר
- מלי לוי
- משה ברכה

המשך תוכנית : 505-1409374

- משה דרעי
- משה סלוהים
- עו"ד טויסטר עפר בשם חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
- עו"ד יעקב זיו בשם דני גאולה ואשרף (מייל סגלית דרך)
- עו"ד נעה קלאו ליון
- עו"ד ערן זילברמן
- עמית גולדפריד+מיכל זכאי לוי
- עשור דליה ופנחס
- שירם דני

חוות דעת

1. התכנית הופקדה בתאריך 22.08.2025 (תאריך הפרסום המאוחר).
2. בתקופת הפקדת התכנית הוגשו 8 התנגדויות : התנגדות מהנדסת העיר, אשר סייפר ותושבים שונים משכונת נאות רחל, עו"ד יעקב זיו המייצג דיירים מאילת 42, עו"ד לירן זילברמן ב"כ בעלי הזכויות ברחוב אילת 40-42, עמית גולדפריד ומיכל זכאי לוי דיירים בבניין אילת 44, שירם דני אילת 42, נציגי הבניינים ברחוב קדושי קהיר 29-35, עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד אור בוכריץ ב"כ שיכון ובינוי נדל"ן וחברת התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ. בנוסף, הוגשה התייחסות להודעות איחוד וחלוקה ע"י עו"ד נעה קלאו ליון במסגרתה נמסר כי בעלי הזכויות המיוצגים על ידה מתנגדים לתכנית ללא פירוט.
3. לאחר תקופת ההתנגדויות, הוגש מסמך התנגדות נוסף ע"י עו"ד לירן זילברמן ב"כ בעלי הזכויות ברחוב אילת 40-42 הכולל טענות חדשות ולכן אין מקום לדון בתוספת ההסתייגויות שהועלו. עם זאת, סעיף זה מקבל מענה בהתייחסות לפי סעיף 109 לועדה המחוזית.
4. התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לפי סעיף 109 כי התכנית טעונה אישור השר.

המלצת מהנדסת העיר

להחלטה לאחר שמיעת ההתנגדויות.

החלטות

לשוב ולדון בתכנית לאחר שיתופי ציבור נוספים.

נספחים

. 251215_מענה להתנגדויות.pdf

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
1	מהנדסת העיר	שינוי אופן כתיבת הזכויות בטבלה 5 לשטחי בנייה כוללים בעקבות שינוי בתקנות.	בעקבות שינוי בתקנות התכנון והבניה, יש לעדכן את טבלה 5 כך שלא תהיה הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. יש להוסיף הוראות ביחס לשימושים מחייבים כדוגמת מועדון דיירים בהתאמה.	לקבל את ההתנגדות
2		בהתאם לסעיף 69 ס"ק 12 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, הוספת סעיף הוצאות התכנית ביחס לעריכה ורישום תצ"ר ע"ח יזם התכנית.	יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף הוצאות תכנית ביחס לעריכה ורישום תצ"ר.	לקבל את ההתנגדות
3		תיקונים טכניים	יש להטמיע את התיקונים הטכניים המבוקשים.	לקבל את ההתנגדות
4	אשר סייפר ותושבים שונים משכונת נאות רחל	תוספת שטחי מסחר מיותרים לצד מספר יחידות דיור רב יובילו לשטחי מסחר ריקים וצפיפות מגורים שהשלכותיה שליליות כדוגמת תחזוקה, השלכות חברתיות ובריאותיות.	האזור צפוי לעבור שינוי משמעותי בשל הקירבה לשתי תחנות קווי המטרו M1 ו-M3, מתח"ם שהוגדר בתמ"א 65 וכן תחנת רכבת כבדה "יוספטל". תמהיל השימושים נקבע בהתאם לגמישויות תמ"א 70 וכן בהתאם לתכנית המתאר הכוללת ח/2040. עירוב שימושים גבוה הכולל שילוב של מגורים, מסחר ותעסוקה תואם את התכנון של האזור כבעל נגישות גבוהה למתע"ן. נגישות זו מאפשרת לחלק רחב של הציבור להנות ממגוון שירותים בקירבה למקומות המגורים והעבודה שלהם. לאור חשיבות המתחם והמוקד המטרופוליני וכן פרויקטי ההתחדשות הצפיפות צפויה לעלות לטובת התחדשות בריאה ואיכותית. הפרויקט בגרסתו המופקדת בצפיפות 46 יח"ד לדונם.	לדחות את ההתנגדות
5	עו"ד לירן זילברמן ב"כ בעלי הזכויות ברחוב אילת 40-42	היעדר בנייה מרקמית בתכנון המוצע.	התחדשות עירונית דורשת תוספת יח"ד על מנת שתתאפשר כלכליות למימוש הבינוי. תוספת יח"ד מצריכה מענה ציבורי, הן בשטחים בנויים, והן בשטחים פתוחים, לרווחת תושבי הפרויקט ותושבי העיר. במסגרת התכנון נבחנו חלופות שונות, לרבות חלופות הכוללות בנייה מרקמית. ועלה כי לא ניתן לתת מענה ציבורי נדרש במסגרת בינוי מרקמי. החלופה הנוכחית נבחרה בין היתר על מנת שניתן יהיה לתת מענה לצרכי הציבור בדמות שטח ציבורי פתוח, רצפות לצרכי ציבור ומבנה ציבורי חדש לתושבי השכונה.	לדחות את ההתנגדות
6		לא ניתנה הזדמנות לנציגות בעלי הדירות להיוועץ עם אדריכל בנוגע לתכנון המוצע על אף הימצאות הנושא בהסכם בין היזם לבעלי הדירות.	יש לציין כי הפרויקט מורכב מקומות מסד עם מגורים ומעליהן מגדלים. קומות המסד הינן בקומות הנמוכות של המבנה, ועל כן נותנות מענה הדומה באופיו לבינוי מרקמי.	לדחות את ההתנגדות
7		היעדר שיווינויות בתמורה בין בעלי הדירות - בבניין אילת 46 קיבלו 6 מ"ר יותר מיתר בעלי הבניין.	הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים מסחריים/קנייניים ותדון בטענות תכנוניות בלבד. מבחינה תכנונית, תקן 21 נבדק לפי תמורות שוויוניות של 12 מ"ר לכל יח"ד.	לדחות את ההתנגדות

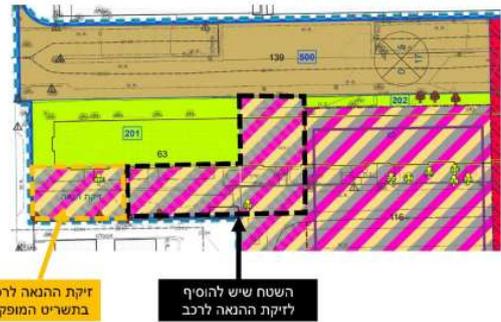
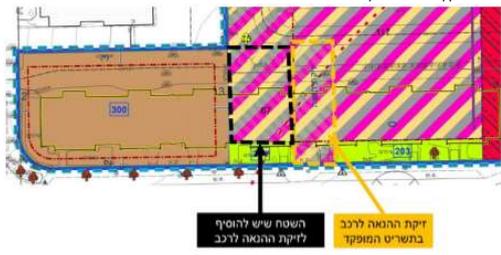
מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
8	עו"ד לירן זילברמן ב"כ בעלי הזכויות ברחוב אילת 40-42	היעדר דו"ח תקן 21 במסמכי התכנית, ויחס פינוי בינוי גבוה במיוחד של 1: 3.75	דו"ח כלכלי על פי תקן 21 נידון בדיון להפקדה אך בשל תקלה טכנית לא הועלה למבא"ת בעת הפקדת התכנית. המסמך יועלה כחלק ממסמכי התכנית ומעמדו יהיה רקע. בבדיקת המסמך ע"י שמאי הועדה, אחוז הרווחיות של היזם בעת הפקדת התכנית עמד על 16%, אחוז רווחיות סביר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
9	42	קיימת סתירה לדו"ח החברתי שלא צורף למסמכים הרשמיים של התכנית, לרבות בנושא דמי תחזוקה והקמת קרן תחזוקה. היעדר נספח תחזוקה המפרט את מערכות התחזוקה המורכבות במגדלים המתוכננים וחוות דעת שמאית בהתאם.	סוגיות הקשורות ליחסים שבין הקבלן לבעלים אינן בסמכותה של הוועדה המקומית, יחד עם זאת יצויין כי בדו"ח שנערך לפי תקן 21, נלקחה בחשבון הקמתה של קרן כאמור לתקופה של 10 שנים. בהינתן כל זאת, תתווסף הוראה שתנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת הקמת קרן תחזוקה לשימוש הדיירים לתקופה של 10 שנים. בשל תקלה טכנית הדו"ח החברתי הועלה לצרופות התכנית ולא כחלק ממסמכי התכנית, יש להעלותו כך שמעמדו יהיה רקע.	לקבל את ההתנגדות
10	עו"ד יעקב זיו המייצג דיירים מאילת 42	עיריית חולון מופיעה כמגישת התכנית אך אין החלטה ממועצת העיר בעניין.	עיריית חולון אינה מגישת התכנית אלא וועדה מקומית חולון. בדיון להפקדה התקבלה החלטה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובניה להצטרף כמגישת התכנית. ועדת המשנה מוסמכת על ידי החוק לקבל החלטות בנושא תכנון ובניה.	לדחות את ההתנגדות
11		הנציגות בבניין 40-42 לא חתמו או אישרו את הגשת התכנית ולא ניתן להם זמן להתייעץ עם איש מקצוע כדי לתת הערות לתכנית.	התכנית נידונה והופקדה לאחר שנבדק כי קיים הרוב הדרוש להגשת התכנית בכל אחד מן הבניינים שבתחום התכנית. בנוסף, התכנית פורסמה להתנגדויות כדין ובמהלך תקופת הפרסום, ישנה אפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע ולהגיש התנגדות.	לדחות את ההתנגדות
12		התכנית קודמה ללא שיתוף בעלי זכויות וללא שקיפות ותום לב מצד היזם והעירייה. היזם הפעיל לחץ על הדיירים והפיץ דיסאינפורמציה.	ראו עמודים 44-47, 75-99 בדו"ח החברתי המפרטים את המפגשים השונים ואת התייעוד שלהם.	לדחות את ההתנגדות
13		היעדר פתרונות תחבורתיים ותשתיות מתאימים – התכנית אינה מספקת מענה מספק לחניות, תחבורה ציבורית, עומסי תנועה, תשתיות ביוב, מים ושטחים ציבוריים.	האזור צפוי לעבור שינוי משמעותי בשל טווח הליכה של 290 מ' לשתי תחנות שני קווי המטרו M1 ו-M3, מתח"ם שהוגדר בתמ"א 65 וכן תחנת רכבת כבדה "יוספטל". מדובר באחד משני המקומות המשורתיים ביותר בגוש דן בתחבורה עתירת נוסעים. פרויקטי התחדשות עירונית בקרבת מתע"ן אינם מסתמכים על רכב פרטי אלא על תחבורה ציבורית. תקן החנייה הוא בהתאם לתמ"א 70 לסביבת תחנות מטרו. עם זאת, התכנית משפרת את המערך התנועתי, ומציעה רחוב חדש שישירת את רחוב קדושי קהיר, לצד שינוי מערך התנועה ברחוב קדושי קהיר ונתיב תחבורה ציבורית קיים ברחוב אילת. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת-קרקעי שייתן מענה נוסף לרווחת הציבור עבור תושבי העיר. כמו כן, התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבוניס שטח של 3,000 מ"ר ושטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.2 דונם לצד שטח ציבורי פתוח בגודל 1.1 דונם וזכויות מעבר נרחבות בשטח כולל של 3.5 דונם. תשתיות למים וביוב מתוכננות כחלק מהתכנית ונבדקו כך שיותאמו לתכנון המוצע.	לדחות את ההתנגדות

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
14	עו"ד יעקב זיו המייצג דיירים מאילת 42	שימושים שאינם תואמים את אופי השכונה לרבות מבנה תעסוקה גדול.	ראו מענה לסעיף 4.	לדחות את ההתנגדות
15		נחתמו חוזים מול הדיירים שאינם מאפשרים התנגדות לתכנית ובכך מנעו את זכותם להתנגד.	הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים מסחריים/קנייניים ותדון בטענות תכנוניות בלבד.	לדחות את ההתנגדות
16		היעדר שיוויוניות בתמורה – נחתמו חוזים שונים מול בעלי הדירות בבניינים השונים במתחם.	ראו מענה לסעיף 7.	לדחות את ההתנגדות
17		צמצום תמורות על ידי היזם בטענה לחוסר כלכליות. נטען כי לא הוצגו נתונים לכדאיות הכלכלית של התכנית לדיירים.	הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים מסחריים/קנייניים ותדון בטענות תכנוניות בלבד. הדו"ח הכלכלי משקף את התכנון בתכנית שהופקדה ובהתאם לכך, יועלה הדו"ח הכלכלי שנערך לפי תקן 21 למסמכי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
18		מבוקש לבטל את בניין התעסוקה ולהקים בניין מגורים בגובה סביר עם חצר פנימית סגורה. את שטחי התעסוקה יש לחלק בין שאר המבנים.	מגדלים בעירוב שימושים שכוללים תעסוקה, מסחר ומגורים הינם מבנים מורכבים הדורשים מערכות רבות ומורכבות. לצורך ייעול המגדלים והפחתת התכנסות שלהם, וכן הוזלת דמי התפעול והתחזוקה הוחלט להפריד את שטחי המגורים מיתר השימושים. מתוכננת קומות מסד שישמשו למגורים מרקמיים ומעליהן שני מגדלים. לנושא התעסוקה – ראו סעיף 4.	לדחות את ההתנגדות
19	עמית גולדפריד ומיכל זכאי לוי דיירים בבניין אילת 44	הליך חברתי לקוי וכן המלצות הדו"ח החברתי לא יושמו מבחינת אופי המגורים במגדלים וכתוצאה מכך עלויות גבוהות של דמי תחזוקה.	ראו מענה לסעיפים 5, 9 ו-18.	לקבל את ההתנגדות
20		היעדר דוח תקן 21 במסמכי התכנית.	ראו מענה לסעיף 8.	לקבל את ההתנגדות
21		בפרויקטים אחרים לאורך תוואי המטרופוליטני בנייני המגורים לא עולה על 30-40 קומות. חשש שיהפכו למבנים לא מתוחזקים ומגדלי רפאים.	על פי התכנית הכוללת ח/2040, תכנית אילת 46-38 הינה חלק ממוקד מטרופוליטני יוספטל. על פי הוראות תכנית המתאר למוקד, מספר הקומות המקסימלי הוא 65 והרח"ק המקסימלי הוא 20. כמו כן, בתכנית ח/655 מרחב יוספטל שאושרה לאחרונה, המגדל הגבוה ביותר בן 65 קומות. תכנית זו ברח"ק 13.5 ומספר הקומות המקסימלי הוא 57.	לדחות את ההתנגדות
22		היעדר שיוויוניות בתמורה - הדיירים בבניין אילת 46 קיבלו 6 מ"ר יותר מיתר בעלי הבניין.	ראו מענה לסעיף 7.	לדחות את ההתנגדות
23		לא ניתנה הסכמה לעורכת הדין של הדיירים להגיש את הבקשה לועדה.	התכנית נידונה והופקדה לאחר שנבדק כי קיים הרוב הדרוש להגשת תב"ע בכל אחד מן הבניינים בתכנית. בנוסף, התכנית פורסמה להתנגדויות כדין ובמהלך תקופת הפרסום, ישנה אפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע ולהגיש התנגדות. ככל והטיעון נוגע לנושא מסחרי/קנייני - הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים אלה ותדון בטענות תכנוניות בלבד.	לדחות את ההתנגדות

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
24	עמית גולדפריד ומיכל זכאי לוי דיירים בבניין אילת 44	תכנון ללא שקיפות מצד היוזם, לרבות הצגה לבעלי הדירות שיהיו רק 6 דירות בקומה, בניגוד לתכנון המוצע בתכנית.	התכנית פורסמה להתנגדויות כדין ובמהלך תקופת הפרסום, ישנה אפשרות להתייעץ עם אנשי מקצוע ולהגיש התנגדות. לאור מספר יחידות הדיור במצב הנכנס, ולצורך בינוי איכותי, תוכננו המגדלים כך שהבניה תהיה עם תכנית הקומה המצומצמת ביותר שניתן.	לדחות את ההתנגדות
25	שירס דני אילת 42	התכנית לא תואמת את התכנית המקורית של היוזם שכללה 9 קומות והחתימה לא נעשתה בתום לב.	הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בנושאים מסחריים/קנייניים ותדון בטענות תכנוניות בלבד. לנושא הבינוי המרקמי ראו מענה לסעיפים 5 ו-18.	לדחות את ההתנגדות
26	נציגי הבניינים ברחוב קדושי קהיר 29-35	בתכנית ח/121 קיים סעיף המגביל את מספר יחידות הדיור בגוש 7132, התכנית משנה את הצפיפות בכל השכונה מעל מגבלה זו.	תכנית כוללנית ח/2040 קובעת מספר יחידות מקסימלי לאשכול, תוספת יחידות הדיור בתכנית זו אינן מביאות את האשכול לקיבולתו המקסימלית. לעניין הצפיפות ראו מענה לסעיף 4. על פי סעיף 1.6 בתכנית זו, התכנית משנה את הקבוע בתכנית ח/121.	לדחות את ההתנגדות
27		לא הייתה הודעה מקדימה טרום הפרסום לגבי הכנת התכנית המפורטת. ציפוף המרקם בשכונה ישפיע על העומסים התחבורתיים.	ראו מענה לסעיפים 6, 12 ו-13.	לדחות את ההתנגדות
29		התכנית מייצרת עומס על תשתיות קיימות בשטח קרקע קטן, עם מרווח מינימלי בין המגדלים.	המרווח המינימלי בין המגדלים עומד על 20 מ', מרחק זה תואם את המרחק הנהוג לרוב בין מגדלים. ראו מענה לסעיף 13.	לדחות את ההתנגדות
30		התכנית קובעת כניסה ויציאה אחת לחניה, דבר שיגרום לעומס תחבורתי. תוספת תנועה ברחוב קדושי קהיר שהינו חד-סטרי תשבית את תנועת הרחוב.	על פי נספח התנועה והוראות התכנית, התכנית קובעת שתי כניסות ויציאות דו-סטריות לחניה, האחת מרחוב קדושי קהיר והשנייה מרחוב חצרים. בהמשך לחתך הרחוב שנקבע בתכנית ח/655 מרחב יוספטל, רחוב קדושי קהיר צפוי לעבור שינוי תחבורתי במקטע זה ולהפוך לדו-סטרי. בנוסף, ראו מענה לסעיף 13.	לדחות את ההתנגדות
31		אין לרשויות הביטחון (כיבוי אש, מד"א, פיקוד העורף) פתרון לבניינים בגובה 180 מ' במקרה של אסון.	לא יוצא היתר בניה ללא אישור הגורמים הנדרשים על פי חוק וביניהם כיבוי אש.	לדחות את ההתנגדות
32	עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד אור בוכריץ ב"כ שיכון ובינוי נדל"ן וחברת התחדשות אורבנית יזום ונדל"ן בע"מ	בהתאם לבדיקה הכלכלית רף הרווחיות הוא 13.7 ובהנחות הממשלתיות נדרש 16%. בנוסף שינויים במחירי הדירות ושינוי בגובה היטל ההשבחה בסביבת תחנת המטרו - מוביל לרווחיות של 9.27% בלבד.	מבדיקה שנערכה על ידי שמאי הועדה, תקן 21 כפי שהוגש לאחר התיקונים, רווחיות התכנית עומדת על 16%.	לדחות את ההתנגדות

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מה"ע
33	עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד אור בוכריץ ב"כ שיכון ובינוי נדל"ן וחברת התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	המרת 7,000 מ"ר תעסוקה למגורים, כך שהמגורים יהיו 70% משטחי התכנית. בהתאם לכך, תוספת 100 יח"ד (סה"כ 790 יח"ד) ותוספת שטחי מרפסות בהתאם.	תמהיל התעסוקה של התכנית נקבע בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית ח/2040 ולתמהיל מוקד יוספטל. בשל החזון למוקד זה שיהווה אזור תעסוקה מטרופוליטני - נקבע מוקד זה כמוקד תעסוקה. בהתאם לכך, נקבע כי תמהיל השימושים הראשיים (תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור ומלונאות) יהיה לפחות 50%. מוקד יוספטל כולל שתי תכניות משמעותיות (התכנית הני"ל, וכן תכנית ח/655 מתחם יוספטל) בנוסף למגרשים נוספים שסומנו כחלק מתחום המוקד העתידי. על מנת לעמוד בתמהיל שנקבע לכלל המוקד (אילת 46-38, יוספטל ח/655, ותכנית עתידית למגרשים הנוספים במוקד) נדרש כי תכנית אילת 46-38 תתוכנן בתמהיל של לפחות 35% שימושים ראשיים. חריגה מתמהיל זה, תשנה מהותית את התכנון המוצע, את הכלכלה העירונית שבבסיס התכנית, וכן תטיל על פרויקט עתידי נוסף במוקד - שיעור של אחוזי תעסוקה גבוהים מ-35% שלא יאפשרו באופן ריאלי את ההתחדשות, וגם יחרגו מתמ"א 70.	לדחות את ההתנגדות
34	הקטנת שיעור יחידות הדיור להשכרה מ-20% ל-15%, ומנגד הגדלת שיעור הדיור המכליל מ-25% ל-30%, כאשר לעניין זה דיור מכליל יוכל לכלול דירות קטנות או דירות עם תקן חניה 0 לצורך שיפור כלכליות התכנית.	לאור מיקומה המרכזי של התכנית, אחד משני המתחמים המשורתיים ביותר בארץ מבחינת תחבורה ציבורית, יש חשיבות מיוחדת להציע מגוון רחב של יחידות דיור באזור זה, שיאפשרו הזדמנויות למגורים לאוכלוסייה מגוונת וינצלו באופן מיטבי את נגישות התחבורה באזור. לצורך עמידה בתמ"א 35/4 לנושא הדיור המכליל, יש לקבוע כי 15% משיעור יחידות הדיור בתכנית יהיה להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, 5% מסך יחידות הדיור יהיה עבור דירות קטנות מאוד עד 55 מ"ר ו-25% מסך יחידות הדיור יהיה עבור דירות קטנות עד 65 מ"ר.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	
35	המרת 1,000 מ"ר משימוש מבנים ומוסדות ציבור במגרש 100 לשימוש "מסחר בעל אופי ציבורי". מנגד מוצע להגדיל את ההפרשות לצרכי ציבור על ידי המרת חלק מזיקות ההנאה שבתכנית לשצ"פ.	השטחים המבונים לצרכי ציבור נדרשים על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור שנעשתה לתכנית, בהתאם להיותה חלק ממוקד מטרופוליטני. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור משמעותית ולכן נדרש לתת פתרון פרוגרמטי הולם עבור תושבי העיר. לא ניתן להחליף מענה של שטחים מבונים לצרכי ציבור בשטחים פתוחים - מדובר במענה על שני צרכים שונים.	לדחות את ההתנגדות	
36	מתן אפשרות להקטין ב-10% את המרחק בין המגדלים, כך שהמרחק המינימלי יעמוד על 18 מ' במקום 20 מ'. לצורך גמישות תכנונית ולשיקול דעת רשות הרישוי במסגרת אישור תכנית העיצוב.	מדובר במגדלים בגובה של 190 מ'. מרווח של 20 מ' בין המגדלים הינו המרווח הנדרש לטובת שמירה על רווחת הדיירים ועל איכות תכנונית.	לדחות את ההתנגדות	
37	מתן אפשרות להוספת שטחי בניה, יחידות דיור וקומות בשיעור של 10%. לצורך גמישות תכנונית ולשיקול דעת רשות הרישוי במסגרת אישור תכנית העיצוב.	תוספת יחידות דיור דורשת מענה פרוגרמטי תואם, שלא ניתן להוספה בתכנית המופקדת. הוספת שטחי בניה ויח"ד ישנו באופן מהותי את כלכליות התכנית, את תמהיל ותפקוד המוקד, ואת ההנחות התחבורתיות למרחב. בנוסף, בהתאם לתקנות תכנונית בינוי ופיתוח של מנהל התכנון, יש להימנע מקביעת מספר יח"ד ושטחי בניה במסגרת תכנית העיצוב, ולקבוע את אלו בתב"ע.	לדחות את ההתנגדות	
38	שינוי אופן כתיבת הזכויות בטבלה 5 לשטחי בניה כוללים בעקבות שינוי בתקנות.	שטחי הבנייה ייכתבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה החדשות כשטחים כוללים, ללא הפרדה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. בכפוף להתנגדות מהנדסת העיר.	לקבל את ההתנגדות	

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	מהלצת מה"ע
39	עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל	התכנית אינה מקצה מספיק זכויות להקמת 6 קומות מרתף.	תכנית המרתף עומדת על 85% לצורך ניהול הנגר (סך הכל תכנית 8,275 מ"ר), בתכנית זו ניתן לבנות 6 קומות מרתף. על כן סך הזכויות עבור שטחי המרתף יהיו 49,650 מ"ר.	לקבל את ההתנגדות
40	ועו"ד אור בוכריץ ב"כ שיכון ובינוי נדל"ן	נפלה טעות בטבלה 5 והוקצה 10 מ"ר למרפסות ולא 12 מ"ר כפי שנקבע.	סך השטחים למרפסות יהיה 8,280 מ"ר על מנת להתאים את שטח המרפסות הממוצע ל-12 מ"ר כפי שהתכנית קבעה. שטחים אלה ייכתבו בעמודה ייעודית למרפסות בטבלה 5 ולא ניתן יהיה לניידם.	לקבל את ההתנגדות
41	חברת התחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ	להוסיף שטחי מרפסות לתעסוקה בהיקף של 2,500 מ"ר לפי תכנון של כ-80-75 מ"ר לקומת תעסוקה.	הוספה של שטחי מרפסות עבור תעסוקה תחרוג מתמהיל השימושים הנדרש על פי תמ"א 70, כולל הגמישויות הניתנות ע"י הועדה המחוזית. מכיוון שמדובר בתכנית של שטחים כוללים, תיכתב הערה ברמת הטבלה כי"ניתן יהיה להשתמש בזכויות התעסוקה עבור מרפסות", ללא שינוי בקווי הבניין.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
42		הוספת שטחים לממ"דים בהיקף של 6 מ"ר נטו ליח"ד בשטח של 80 מ"ר ומעלה, ו-3 מ"ר ליח"ד קטנה מ-80 מ"ר כפי שהיה בתיקון מס' 163 לחוק התו"ב שהסתיים המועד שלו בעת הפקדת התכנית.	שטחי הבנייה בתכנית יהיו שטחים כוללים ולכן גם במסגרת השטחים בתכנית המופקדת, אין מניעה לתכנן מרחב מוגן דירתי מורחב על בסיסם. תוספת השטחים המבוקשת עלולה לפגום בתמהיל יח"ד, המוצע, וכתוצאה מכך, בעקרונות התכנון של התכנית, ומשכך, לא נמצאה כל הצדקה תכנונית להוסיף על השטחים האמורים. האמור, הינו מעבר לעובדה כי ניתן לשקול ביחס לדירות קטנות הקמת ממ"ק.	לדחות את ההתנגדות
43		הבהרה כי מניין הקומות לא כולל קומות גלריה.	בהתאם לחוק, אופן חישוב קומת גלריה יהיה על פי תקנות חישוב שטחים עבור "יציע".	לדחות את ההתנגדות
44		סימון שטח זכות המעבר המחברת בין תכנית יוספטל ח/655 לכיכר סירן ביעוד שטח ציבורי פתוח, תוך קביעת האפשרות להקמת החניון מתחתיו ברישום תלת מימדי.	לצורך שמירה על בעלות אחודה באותו תא שטח, ומניעת קונפליקטים עתידיים. החיבור בין תכנית יוספטל לכיכר סירן תסומן בזכות מעבר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.	לדחות את ההתנגדות
45		הסרת סעיף השלביות הכרוך בביצוע עבודות בתא שטח 500 או בקבלת תעודת גמר לעבודות אלה. השלביות לתא שטח 500 והסדרת השיקוע כוללת תנאים לעבודות בתא שטח 500 שאינן באחריות החברות הפרטיות אלא באחריות העירייה, אין מקום להתנות את קידום הפרויקט בביצוע עבודות עירייה.	שלביות התכנית נקבעה לטובת מימוש וקידום הפרויקט, שכן התכנית מסתמכת על ביטול השיקוע הקיים ויצירת רחוב כיכר סירן (תא שטח 500) ולכן לא ניתן להקים את המגדלים באופן בלתי תלוי בהתחדשות הרחוב.	לדחות את ההתנגדות
46		אין מקום להתנות את מתן תעודת הגמר ברישום בפועל של השטחים הציבוריים על שם העירייה, אלא יש להסתפק בהקמתם ומסירתם והבטחת רישומם על שם העירייה.	ניתן לשלב את הליך רישום הבית המשותף במקביל לביצוע תעודת הגמר ולכן הטיעון בדבר הימשכות הליך הבית המשותף אינו מהווה טעם לשינוי ההוראה תחת מתן התחייבות שמהותה אינה ברורה.	לדחות את ההתנגדות
47		מבוקש להבהיר בסעיף ההגדרות כי החניון הפתוח לציבור הינו חניון פרטי בתשלום אשר מיועד לשימוש הציבור.	החניון יירשם כחניון ציבורי, שכן חניון פרטי מהווה תוספת לתקן החניה שנקבע בתמ"א 70. אין לדון בהסדרי החניון בתב"ע.	לדחות את ההתנגדות

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	מהלצת מה"ע
48	עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד אור בוכריץ ב"כ שיכון ובינוי נדל"ן וחברת התחדשות אורבנית	לתקן את סימון זיקת ההנאה לרכב כך שתסומן עד תא שטח 500 לטובת גישה למרתף הקיים בכיכר סירן	יתוקן סימון זכות המעבר לרכב 	לקבל את ההתנגדות
49	עו"ד ייזום ונדל"ן בע"מ	לתקן את סימון זיקת ההנאה לרכב כך שתסומן עד לתא שטח 300 לטובת גישה למרתף החנייה למבנה הציבור העתידי.	יתוקן סימון זכות המעבר לרכב 	לקבל את ההתנגדות

לאחר תקופת ההתנגדויות, הוגש מסמך התנגדות נוסף ע"י עו"ד לירן זילברמן ב"כ בעלי הזכויות ברחוב אילת 42-40 הכולל טענות חדשות ולכן אין מקום לדון בתוספת ההסתייגויות שהועלו. עם זאת, סעיף זה מקבל מענה בהתייחסות לפי סעיף 109 לועדה המחוזית.

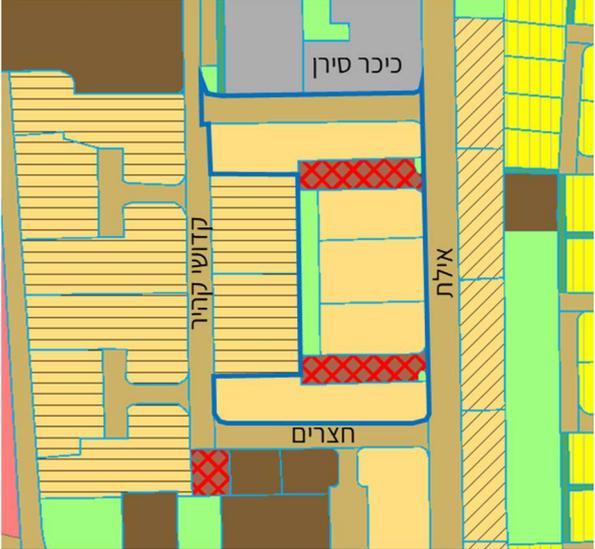
מענה להתייחסות הועדה המחוזית לפי סעיף 109 :

סעיף	נושא	התייחסות הועדה המחוזית	מענה הצוות המקצועי
א.1	התאמה לתמ"א 70	<u>תמהיל שימושים – לפי טבלה 2 לתמ"א 70, שיעור השטחים המשמשים לתעסוקה ולשימושים סחירים אחרים שאינם מגורים יעמוד על 20-25%, בעוד בתכנית ח/מק/ 243 השיעור עומד על 34%, בחריגה מהמקסימום המותר לפי התמ"א. הגדלת השיעור ב- 10% נוספים טעון אישור הועדה המחוזית.</u>	בתאריך 25.02.2025 התקבלה החלטת הפקדה לתכנית זו, מועד זה הינו בטווח השלוש שנים מתחילתה של תמ"א 70. בהסתכלות על תכנית זו בלבד, ועל פי סעיף 8.1.3. בתמ"א 70, ניתן לאשר תכנית חלקית הנדרשת לעמוד ברח"ק הקבוע בלוח 1 וככל הניתן בשאר ההוראות. על כן סעיף זה מאפשר תמהיל שונה מהתמהיל שנקבע בטבלה ב'. תמהיל התעסוקה של התכנית נקבע בהתאם לתכנית המתאר הכללנית ח/2040 ולתמהיל מוקד יוספטל. בשל החזון למוקד זה שיהווה אזור תעסוקה מטרופוליטני, מתח"מ, מוקד משיכה לעיר חולון ומרחב העונה על צרכי הכלכלה העירונית, "השלום בדרום המטרופולין" - נקבע מוקד זה כמוקד תעסוקה. בהתאם לכך, נקבע כי תמהיל השימושים הראשיים (תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור ומלונאות) יהיה לפחות 50%. מוקד יוספטל כולל שתי תכניות משמעותיות (התכנית הנ"ל, וכן תכנית ח/655 מתחם יוספטל) בנוסף למגרשים שסומנו כחלק מתחום המוקד העתידי. תמהיל המוקד אושרר בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תכנית המתאר ח/2040. גבול המוקד נקבע במסגרת עבודה מקבילה לאפיון מוקדים (ראו איור 1), וכן בהתאם לתכנית ח/619 שקבעה מתחמים להכנת תכנית מפורטת. גבול המוקד כולל בתוכו את המגרשים בתכנית אילת 38-46 אשר נמצאים ברדיוס 300 מ' ממרכז המוקד. על מנת לעמוד בתמהיל שנקבע לכלל המוקד (אילת 38-46, יוספטל ח/655, ותכנית עתידית למגרשים הנוספים במוקד) נדרש כי תכנית אילת 38-46 תתוכנן בתמהיל של לפחות 35% שימושים ראשיים. חריגה מתמהיל זה, תשנה מהותית את התכנון המוצע, את הכלכלה העירונית שבבסיס התכנית, וכן תטיל על פרויקט עתידי נוסף במוקד – שיעור של אחוזי תעסוקה גבוהים מ-35% שלא יאפשרו באופן ריאלי את ההתחדשות, וגם יחרגו מתמ"א 70. בהתאם לכך נבקש באישור הועדה המחוזית, להשתמש בסעיף הגמישות 3.3.2 לטבלת רח"ק ותמהיל השימושים, המאפשר הגדלה

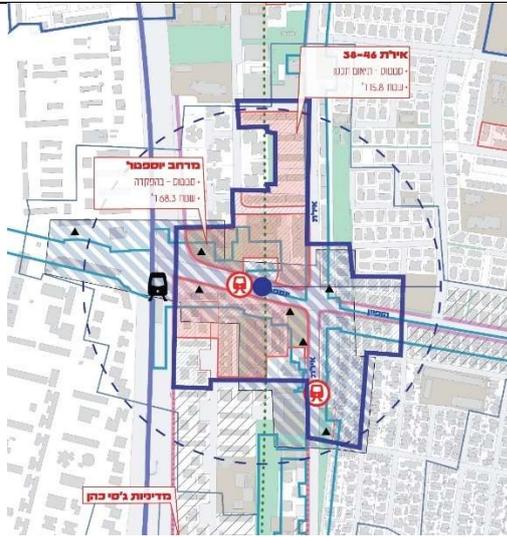
של 10% להגדלת היקף התעסוקה ביחס לערכי המקסימום הקבועים בטבלה.



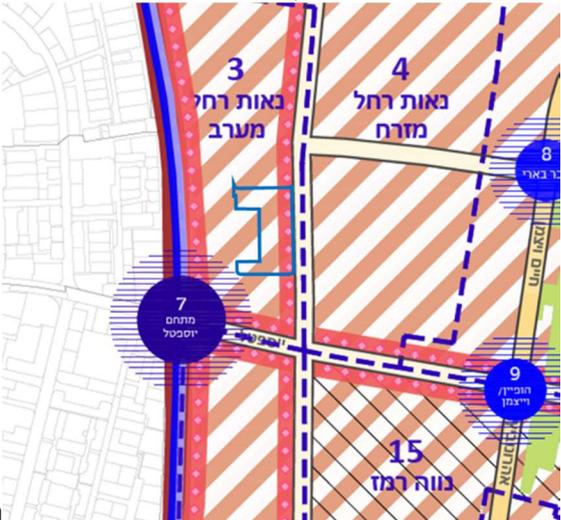
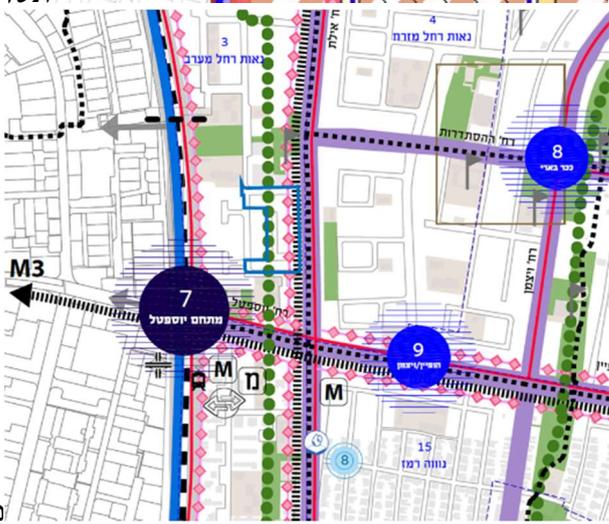
מסמך אפיון המוקד יוטמע כחלק ממסמכי התכנית.

מענה הצוות המקצועי	התייחסות הועדה המחוזית	נושא	סעיף
<p>ייקבע תקן חניה בהתאם להוראות תמ"א 70 לתקן חניה בשלב ביניים בטבעת הראשונה. יתווספו הוראות המתייחסות לשימושים אפשריים לשטחי חניה מוסבים.</p> <p>במצב הנכנס, קיים ייעוד "חניה ציבורית" בשטח של 1.8 ד', החניה הציבורית בתוכנית הוסבה לטובת הקמת מבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח. לכן, התכנית מאפשרת הקמת חניון פתוח לציבור. זאת בנוסף לכך שבהתאם לחזון העירוני האזור צפוי להיות מוקד משיכה מרכזי ועל כן נדרשת חניה עבור הציבור הרחב.</p> 	<p>חניית רכבים – תכנית ח/מק/243 אינה כוללת הוראה בדבר תקני החניה הדרושים לפי תמ"א 70. תקן החניה המפורט בנספח התנועה אינו תואם את התקן המוגדר בלוח 2 לתמ"א. מעבר לכך, התכנית כוללת היקף נרחב של חניות נוספות לחניון ציבורי מבלי לספק הצדקה פרוגרמטית. כמו כן, התכנית אינה כוללת הוראות לשימושים אפשריים לשטחי החניה שיוסבו לאחר תחילת ביצוע המטרו והמעבר לתקן החניה המופחת של השלב הסופי.</p>	התאמה לתמ"א 70	ב.1
<p>יוטמעו הוראות התואמות את תמ"א 17/1 המבטיחות גובה מתאים לשימושים עיקריים לכל הפחות בשתי הקומות המרתף העליונות.</p>	<p>שימושים עיקריים במרתפים – תכנית ח/מק/243 מאפשרת מיקום שימושים עיקריים בתחום קומת המרתף הראשונה בלבד, בעוד תמ"א 17/1 מחייבת להבטיח גובה מתאים לשימושים עיקריים לכל הפחות בשתי קומות המרתף העליונות (סעיף 3.1.6 (ג)). לחלופין, הועדה המקומית צריכה לשקול ולציין בהחלטתה מתן פטור חלקי מהוראה זו (סעיף 3.1.6 (ה)).</p>	התאמה לתמ"א 1	א.2
<p>תושלם היועצות עם רשות המים.</p>	<p>הגנה על מי תהום – חובה לקיים התייעצות עם רשות המים בטרם הפקדת התכנית בשל בינוי נרחב בתת הקרקע באזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה (מרחק של פחות מ-3 מ' באקוויפר נקבובי לפי סעיף 3.1.9 (ב) לתמ"א 17/1).</p>	התאמה לתמ"א 1	ב.2
<p>יוטמע נפח ניהול מי הנגר היממתי הנדרש לניהול בתחום התכנית: יעד נפח הנגר לניהול בתחום התכנית הינו 1590 מ"ק ביממה, נפח האיגום הנדרש בתחום התכנית על פי תיקון 8 לתמ"א 1 הינו 126 מ"ק.</p>	<p>ניהול הנגר – יעד ניהול מי הנגר הכמותיים וכן המלצות מסמך ניהול נגר וניקוז לא הוטמעו בהוראות התכנית בהתאם לסעיף 7.1.6.3 לתמ"א 1/8.</p>	התאמה לתמ"א 1	ג.2

סעיף	נושא	התייחסות הועדה המחוזית	מענה הצוות המקצועי
3-א. ד.	התאמה לתמ"א 4/35 – דיור מכליל	<p>א. בתכנית ח/מק/ 243 נקבע כי 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 65 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p> <p>ב. דיור מכליל מוגדר בתמ"א 4/35 כדיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.</p> <p>ג. סעיף 12.2.1.4. טו לתמ"א 4/35 קובע כך: "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 וגודלן. קבע מוסד תכנון הוראות כאמור, לא יחולו הוראות תכנית זו לענין הדיור המכליל".</p> <p>ד. יש לקבוע דיור מכליל כאמור בתמ"א. לחילופין, הוועדה המקומית צריכה לציין בהחלטתה שהיא מחליטה להפקיד/לאשר היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע בתמ"א 4/35 כדיור מכליל (ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר), וזאת לאחר שתשקול בדיון את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן.</p>	<p>אחוז יחידות הדיור הקטנות שנקבע בתכנית המופקדת בשטח כולל שלא יעלה על 65 מ"ר נקבע על 25% ולא על 20% כפי שנכתב.</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/35 סעיף טז להגדרת דיור מכליל נקבע כי "אושרו יחידות דיור לפי התוספת השישית לחוק, הן יבואו במניין הדיור המכליל". בתכנית המופקדת הוגדרו 25% יח"ד קטנות מ-65 מ"ר, ו-20% יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה בהתאם לתוספת השישית. בכך התכנית המופקדת עומדת בהגדרת תמ"א 4/35 ל-20% דיור מכליל.</p> <p>בעקבות התנגדות היזם ועל מנת לאפשר מגוון בתמהיל יח"ד, 15% משיעור יחידות הדיור בתכנית יהיה להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, 5% מסך יחידות הדיור יהיה עבור דירות קטנות מאוד, עד 55 מ"ר ו-25% מסך יחידות הדיור יהיה עבור דירות קטנות עד 65 מ"ר.</p> <p>גם לאחר השינוי התכנית עומדת בתמ"א 4/35 כאשר קובעת לפחות 5% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ועוד 15% דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה בהתאם לתוספת השישית.</p>
4-א.	התאמה לתמ"מ 5	<p>א. ניקוז מי נגר עילי – תמ"מ 5 קובע כי על התכנית לכלול לפחות 15% שטחים חדירי מים (סעיף 8.5.2). בעוד תכנית ח/מק/ 243 קובעת הוראה כי לפחות 15% מהשטחים יהיו פנויים מבינוי בתת קרקע, אך לא קובעת כי שטחים אלו נדרשים להיות גם חדירי מים. בפועל, כפי שמופיע בנספח הניקוז, סך השטחים החדירים עומד על 0.98 דונם המהווים 6.2% בלבד.</p>	<p>בתכנית האמורה, הנגר מתנקז בעיקר דרומה ומזרחה לכיוון רח' אילת בו מתוכנן ציר רכבת והפקעה לזכות דרך בהתאמה ומשכך במילא יידרשו פתרונות הנדסיים ושילובם בכדי לתת מענה לניהול הנגר. כמו כן, נקבע כי הפתרון המלא יינתן במסגרת תכנית העיצוב שהינה תנאי למתן היתר.</p> <p>בהעדר מענה של שטחים מחלחלים ישנה אפשרות לשילוב פתרונות הנדסיים נוספים ככל הנדרש כגון השהית מי נגר, גגות כחולים, אמצעי החדרה טכדי. בכל אופן, 15% מהשטחים בתכנית יהיו שטחים מחלחלים. כאשר ניתן שהשטחים המרוצפים מחוץ לתכנית המרתף והבינוי ייקבעו כשטחים מרוצפים בריצוף מחלחל.</p>
5-א. ג.	התאמה לתכנית המתאר הכוללנית (2040/ח) שהוחלט להפקידה	<p>א. תכנית ח/מק/ 243 נמצאת בקרבת מוקד 7 מתחם יוספטל, עם זאת תכנית המתאר מגדירה כי תחום המוקד יתוכנן במלואו בתכנית אחת. תכנית מס' 505-0858258 – ח/מק/ 655 מרחב יוספטל – חולון" – אשר הופקדה להשגות הציבור כוללת בתחומה את תחום המוקד, ולא הוכנה תכנית צל שתאפשר פיצול תכניות למוקד כאמור בסעיף 6.1.2 (ג) לתכנית המתאר. בכל מקרה זכויות התעסוקה המוגדרות עבוד מוקד זה מוכלות בתכנית יוספטל.</p> <p>ב. בהתאם לכך, זכויות הבניה הינן לפי המוגדר בעבור דופן מעורבת – רח"ק מקסימלי 8 וגובה מירבי של 40 קומות.</p> <p>ג. תכנית ח/מק/ 243 מציעה בינוי ברח"ק 13.56 בגובה של 57 קומות ולכן אינה תואמת את תכנית המתאר.</p>	<p>תכנית מס' 505-0858258 ח/מק/ 655 מרחב יוספטל חולון, קודמה במקביל לתכנית המתאר הכוללנית ח/מק/ 2040, ועל כן לא הוכנה במסגרתה תכנית צל לכלל המוקד. עם זאת, תכנית צל הוכנה במסגרת מסמך אפיון מוקדים שעיריית חולון קידמה (ראו איור 1).</p> <p>במסגרת סל הזכויות המטרופוליני, מוקד יוספטל צפוי להכיל 600 אלף מ"ר תעסוקה מתוך ה-1.65 מיליון מ"ר תעסוקה שנקבע למוקדים המטרופוליטניים.</p>



בשל המיקום הייחודי למפגש בין שני קווי מטרו, תחנת הרכבת הכבדה "יוספטל", זוהה מוקד יוספטל כמתח"ם בעל חשיבות גבוהה מאוד גם בתמ"א 65. כדי לממש את החזון העירוני שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר הכוללנית, בו הוגדר מועסק אחד לשני תושבים, חולון זיהתה את מוקד יוספטל כמוקד התעסוקה המקושר ביותר בעיר, וככזה שבעל הפוטנציאל הגבוה ביותר למימוש התעסוקה, ובכך יהווה קטר שיוביל את מהפכת התעסוקה בעיר ובפרט תעסוקת הייטק ושירותים, שנעדרת מחולון באופן בולט אל מול שכנתה מצפון. בשל כך, מוקד יוספטל הוגדר בתכנית המתאר הכוללנית ח/2040 ובמסמך אפיון מוקדים - כמוקד תעסוקה מטרופוליני. למוקדים מטרופוליניים הוגדרה תוספת זכויות בנייה לתעסוקה: 1,650,000 מ"ר שיחולקו בין 4 מוקדים: מע"ר בן צבי, כיכר העיר, המלאכה כביש 44, ומוקד יוספטל. תכנית אילת 38-46 קודמה כחלק ממוקד יוספטל ולא כדופן מעורבת והיא תואמת את הרח"ק (רח"ק מירבי 20) ומס' הקומות המוצע למוקד (מס' קומות מקסימלי 65).

מענה הצוות המקצועי	התייחסות הועדה המחוזית	נושא	סעיף
<p>תכנית אילת 38-46 קודמה כחלק ממוקד תעסוקה יוספטל, כפי שמוצג במסמך אפיון מוקדים, ובכפוף לסעיף 6.1.2. לתכנית המתאר הכוללת ח/2040 בו נקבע כי תחום מוקד מטרופוליני יקבע בחפיפה או בסמיכות מירבית לאחד ממרכיבי הרשת ובגודל מקסימלי של רדיוס של עד 300 מ' ממרכז סימבול המוקד המסומן בתשריט.</p> <p>בהתאם לכך, תכנית אילת 38-46 הינה ברדיוס של עד 300 מ' ממרכז סימבול המוקד, בסמוך למתח"מ יוספטל ולכניסה המזרחית לעיר, בטבעת הראשונה של תמ"א 70, ומהווה חיבור אורבני חשוב בין מוקד יוספטל לכיכר סירן ההיסטורית המהווה מרחב ציבורי משמעותי בעיר. התכנית מציעה העצמת זכויות משמעותית במוקד הן לתעסוקה והן למגורים ומוסדות ציבור, וזאת כחלק מהחזון העירוני של הפיכת מוקד יוספטל לאזור תעסוקה מטרופוליטני, מוקד משיכה לעיר חולון ומרחב העונה על צרכי הכלכלה העירונית.</p> <p>מרחב זה יאפשר לתושבי חולון לעבוד בעירם, ואף יימשך מועסקים מרחבי המטרופולין לעיר – עם המשמעות האורבנית והכלכלית החשובות שעולות מכך.</p> <p>מיקום מוקדי התעסוקה נקבע בין היתר בהתאם לתפיסה של ניצול קרבה לתחנות מתע"ן, על מנת לאפשר נגישות מיטבית לכמה שיותר אנשים לתחבורה ציבורית, הן לטובת התושבים העתידיים של התכנית בתחנת המטרו, והן לטובת מבקרים שיגיעו למרחב באמצעות המטרו לשטחי תעסוקה ומוסדות ציבור שנקבעו בתכנית.</p> <p>עוצמות בנייה אלו מאפיינות מוקדים אחרים בגוש דן, קיימים ומתוכננים – בייחוד בקרבת מתח"מים.</p>	<p>יש להבהיר מדוע נדרשים שימושי תעסוקה באזור זה המשמש כיום למגורים בלבד ואינו בתחום מוקד.</p>	<p>בינוי חריג לסביבתו</p>	<p>6.A.</p>
<p>תשריט התכנית</p>  <p>נספח הרשת</p> 			

סעיף	נושא	התייחסות הועדה המחוזית	מענה הצוות המקצועי
ב.6.	בינוי חריג לסביבתו	הבינוי המוצע בתכנית חריג בגובהו ביחס לסביבתו, יש להבהיר את הצורך בבניה גבוה ולבחון בינוי מאוזן יותר.	<p>גובה הבינוי המוצע נובע משילוב של מספר גורמים:</p> <p>1. <u>צפיפות הנדרשת להיתכנות כלכלית ולתכנון מיטבי</u> - עיריית חולון רואה חשיבות רבה בקידום תכניות להתחדשות עירונית, מתוך מטרה לשדרג את המרחב הציבורי ולחדש את המבנים הוותיקים.</p> <p>בתחום התכנית מצויים מבני שיכונים ישנים ורעועים עם 14 יח"ד בקומה, הסובלים מהזנחה ומפגיעה ברצף העירוני, בין היתר בשל קיומו של כביש משוקע הפוגע ברקמה העירונית ובחיבור לכיכר סירן. לפיכך, התכנון גובש תוך בדיקות שמאיות, שנועדו להבטיח רווח יזמי סביר – כזה שיאפשר את היתכנות התכנית מצד אחד, והשגת תכנון איכותי ומיטבי למרחב כולו מצד שני.</p> <p>2. <u>מימוש פוטנציאל הקרקע</u> – ניצול מיטבי של המגרש בהתאם למדיניות התכנון העירונית, לחזון המוקד המטרופוליטני, ולעקרונות תכנון בר-קיימא ובסמוך למתע"ן.</p> <p>3. <u>הקצאת שטחים לצרכים ציבוריים</u> – אחד העקרונות התכנוניים המנחים בתכנית זו הינו החיבור בין תכנית יוספטל ח/655 לכיכר סירן באמצעות זכות מעבר רחבה שתשרת את הציבור הרחב, שצ"פ ושב"צ, לצד שינוי משמעותי בחתך הרחוב הצמוד לכיכר סירן כך שיאפשר חיבוריות והליכתיות באזור הסמוך למתח"מ יוספטל. בנוסף לכך, בגבול התכנית ישנה הפקעה תת-קרקעית לטובת הקמת קו המטרו M1. אלה, מצמצמים את התכסית האפשרית לבינוי מבני המגורים, ניצול הזכויות מתאפשר רק בעלייה לגובה.</p>
7.1.	הערות נוספות	התכנית כוללת חובת הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח, אף שהיא כוללת מגרש/מתחם בודד, בניגוד למדריך תכניות ופיתוח.	<p>בהתאם למדריך תכניות בינוי ופיתוח, תכנית עיצוב יכולה להידרש בפיתוח מגרשים מורכבים, כאשר נדרש פיתוח של המרחב הציבורי והשטחים הציבוריים, וכאשר קיימת תלות הדדית בין המבנים לשטח הציבורי.</p> <p>תכנית אילת 46-38 הינה תכנית מורכבת להתחדשות עירונית המשתרעת על מעל 15.7 דונם, התכנית כוללת עירוב שימושים אינטינסיבי של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 3 מגדלים בגובה משתנה ותקדימי לעיר חולון, הקמת מבנה ציבור, פיתוח שצ"פ, שינוי של הסדרי תנועה לרבות ביטול שיקוע הסמוך לרחוב ראשי, עם הפקעות תת-קרקעיות של קו המטרו, שלביות בנייה מורכבת, ועוד.</p> <p>בנוסף לכך שהיא חלק ממוקד יוספטל בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית ח/2040, בטבעת הראשונה של תמ"א 70, סמוך למתח"מ ולשער הכניסה המערבי לעיר. אלה, דורשים התייחסות ספציפית לנושא העיצוב העירוני.</p>
7.2	הערות נוספות	אין לקבוע כללים ודרישות שיעמדו בסתירה להנחיות מרחביות כאמור בסעיף 6.2.3 (ד); הסעיף קובע שבמקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לבין מסמכי ההנחיות המרחביות העירוניות, תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות העירוניות.	<p>סעיף זה יימחק.</p>



מענה הצוות המקצועי	התייחסות הועדה המחוזית	נושא	סעיף
יתוקן.	אין לחזור על הוראה יותר מפעם אחת ולרשום הערות סותרות; סעיף 6.1.1 קובע תיאום / אישור רת"א למבנים / מתקנים מעל גובה 150 מ' מעפ"ש, בעוד סעיף 6.2.4 (4) (ג) קובע תיאום ואישור רת"א לכל בניין מעל 100 מ' מעפ"ש ולמתקנים מעל 120 מ' מעפ"ש. הוראות 6.1.4 (2) ו-6.2.4 (ד) חוזרות על עצמן ביחס לעוגני קרקע זמניים.	הערות נוספות	7.3
הכוונה היא אכן להתקנת עוגני קרקע זמניים בתחום התכנית בלבד.	התכנית כוללת הוראות בדבר התקנת עוגני קרקע זמניים מתחת לפני קרקע הגובלת במגרש הבנייה. יובהר כי סעיף זה לא מאפשר להחדיר עוגנים אל מתחת לקרקע שאינה כלולה בתחום התכנית.	הערות נוספות	7.4
תתווסף הוראה שתנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת הקמת קרן תחזוקה לשימוש הדיירים לתקופה של 10 שנים.	שקילת הוספת הוראות בדבר קרן תחזוקה לבניינים גבוהים בהתאם לנוהל.	הערות נוספות	7.5
כחלק מהתנגדות מהנדסת העיר והתנגדות היזם, הוגשה התנגדות לקידום התכנית עם שטחים כוללים, ללא הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.	בתכנית חלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות. בהתאם ל"הנחיות לקביעת זכויות בנייה בשטח כוללי" יש לקדם תכניות בשטח כולל ללא חלוקה, אלא אם יש הצדקה לכך.	הערות נוספות	7.6

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 505-1377266
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025	

שם התכנית: ח/מק/ 242 סמטת רבי עקיבא
סוג סעיף: דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 23,079.00 מ"ר (23.079 דונם)

יחס לתוכנית

מספר תכנית	יחס
R/208/ח	שינוי
1/ח	שינוי
15/1/ח	שינוי
83/ח	שינוי
23/1/ח	שינוי
505-0464347	שינוי
1/תמא	כפיפות
2/4/תמא	כפיפות
5/תממ	כפיפות
35/תמא	כפיפות
505-0432005	כפיפות
505-0648881	כפיפות

בעלי ענין יוזם/מגיש:
 איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ

עורך התכנית:
 תאה קיסלוב

מתכנן:
 אילן פינק

מודד:
 לביב חלבי

מגיש:
 ועדה מקומית חולון

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 6020 חלקות במלואן: 785, 784, 783, 782, 781, 779, 778, 777, 776, 775, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763

שכונת רסקו ב'- גבולות התכנית מוגדרים על ידי רחוב בר כוכבא ממזרח ורחוב בית שעריים ממערב.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
201	201	כן	
202	202	כן	
203	203	כן	
401	401	כן	
601	601	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
821	821	כן	
822	822	כן	
832	832	כן	
833	833	כן	

18 גרסת תשריט התכנית:

27 גרסת הוראות התכנית:

מטרת דיון

דיון בהתנגדויות.

מטרת התכנית

תכנית להתחדשות עירונית למתחם "סמטת רבי עקיבא" בשכונה נווה רסקו ב' בפנינת הרחובות רבי עקיבא, בית שערים ובר כוכבא. התכנית כוללת הריסה של 155 יח"ד ובמקומם הקמת מגדל בן 27 קומות לצד בנייה מרקמית בגבהים של 5.5-8.5 קומות הכוללים סה"כ 492 יח"ד. התכנית יוצרת רחוב המחבר בין רח' בית שערים ורח' בר כוכבא תוך שמירה על רצף עירוני.

הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- קביעת זכויות בנייה, מס' יח"ד, תמהיל יח"ד, קווי בניין, גובה ומס' קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
- הארכת והרחבת דרך תוך שמירה על רצף תכנוני.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורישום שטחים ציבוריים.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- קביעת שטח למבנה ציבור והנחיות.
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת תנאים בהליך רישוי.
- קביעת הוראות לניהול מי נגר, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
- קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לשמירה ולנטיעות עצים.

מתנגדים

- איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ

חוות דעת

רקע:

מדובר ביוזמה להתחדשות עירונית במתחם הממוקם ברח' רבי עקיבא בשטח של 23.5 ד' הכוללת מבני מגורים, שטחי ציבור בנויים ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מקודמת על ידי היזם חברת "איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ" בשיתוף עם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון, משום שבמתחם ישנם שטחים בבעלות הוועדה המקומית. התכנית ממוקמת מצפון לרח' בני משה, מדרום לרח' ההסתדרות, ממזרח לרח' בר כוכבא (תכנית מתחם 2 רבי עקיבא), וממערב לרח' בית שערים.

בשלב תיאום התכנון וכחלק מפורום מהנדס העיר שהתקיים ביום 08.08.2024, הוכן דו"ח כלכלי על ידי שמאי מטעם העירייה ובו נפלה טעות סופר בבדיקת הרווח החזוי בכך שלא הוטמע שווי הדירות לתמורה. בשל כך, הרווח החזוי היה נמוך מהמצופה, ואושר להתקדם עם תכנון בו הרווח החזוי המיזערי הנדרש על פי תקן 21.1.

מצב קיים:

במתחם קיימים 13 בנייני מגורים בני 2-3 קומות, בכל מבנה כ-12 יח"ד, סה"כ 155 יח"ד. גודל דירה ממוצעת הינו 60 מ"ר. בדרום המתחם קיים מבנה ציבור (מועדון "פינה בקהילה"), לצד שצ"פ לינארי הגובל ברחוב ההסתדרות. בשטח השצ"פ קיים מקלט ציבורי המשמש כבית כנסת.

ייעודי קרקע מאושרים:

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המסך תוכנית: 505-1377266

קיים	מוצע	
	שטח מגרש (מ"ר)	אחוז משטח התוכנית
ייעוד קרקע		
מגורים	15,375	66.83
מגורים ד'	--	--
מבנים ומוסדות ציבור	611	2.66
שצ"פ	4,196	18.24
דרך מוצעת	--	--
שביל	358	1.56
סה"כ	23,007	100%

מצב תכנוני מאושר:

תכניות מפורטות תקפות: ח/1, ח/1.1.
תכנית ח/83 - ייעוד קרקע "אזור מגורים".

ח/619 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית, בקטגוריית "רחבי העיר B" - גובה עד 7 קומות, ו-35% זכויות בנייה כוללים מעל הקרקע.

מדיניות - תכנית מתאר כוללנית ח/2040:

תכנית מתאר הכוללנית ח/2040 (אושרה להפקדה) קובעת את תחום התכנית באזור עירוני מוטה מגורים ומסומן כחלק מאשכול "קריית רסקו ב". התכנית בקרבה ל-3 מוקדים עירוניים "שד' י-ם/פרופ' שור", גולדה מאיר/דוד אלעזר" ו"המשולש בדרך י-ם".
תחום התכנית נמצא במרחק של כ-100 מטר מתחנת רכבת קלה "גן הקקטוסים" וכ-300 מטר מתחנת הרכבת הקלה "גאולים" תת"א/71 א לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה (בביצוע), ובמרחק של 450 מטר מתחנת המטרו "גולדה מאיר" של הקו M3 תת"ל/103 לתוואי המטרו (אושרה).

תכנון מוצע:

הבינוי המוצע במסגרת התכנית בינו הריסת 13 בניינים קיימים והקמת בנייה מרקמית של מבנים בני 9-6 קומות ומגדל מגורים בן 27 קומות בעירוב שימושים הכולל 492 יח"ד למגורים, שטחי מסחר, שיפור המרחב הציבורי ע"י פריצת דרך ופתיחת ציר לרבי עקיבא ממזרח למערב, שטח ציבורי משמעותי והגדלתו, ויצירת מערכת שטחים פתוחים המשכית ורציפה לרבי עקיבא מתחם 2.

פתרון חנייה יינתן בתחום התכנית ע"י הקמת חניון תת-קרקעי בן 3 קומות, הנותן מענה לכלל השימושים במגרש, ביניהם מגורים, פונקציות ציבוריות ומסחר.

מצב מוצע - שטחים זכויות בנייה:

יח"ד קיים - 155
יח"ד מוצע - 492 יח"ד בתמהיל דירות מגוון.
רח"ק - 3.5
מכפיל יח"ד - 3.17
תמהיל יח"ד:
יח"ד קטנות עד 65 מ"ר - 26%
יח"ד גדולות מעל 110 מ"ר - 26%

אחוזים, שטחים, קומות ושימושים:

שטחים	מעל הקרקע (עיקרי ושירות) (מ"ר)	מתחת לקרקע (שירות) (מ"ר)	סה"כ מעל ומתחת לקרקע (מ"ר)
-------	--------------------------------	--------------------------	----------------------------

המשך תוכנית: 505-1377266

מגורים ד'	69,650 (כולל מרפסות)	50,100	120,270
מסחר	520		
מבנים ומוסדות ציבור	3,570	3,550	7,120
סה"כ	73,740	53,650	127,390

היבט ציבורי:

- א. חיזוק הרשת הירוקה ע"י חיבור השצ"פ הלינארי הממשיך את השצ"פ המתוכנן ממזרח למתחם 2 ברח' רבי עקיבא עד לרח' בית שערים.
- ב. פריצת דרך וקישוריות תחבורתית מרח' רבי עקיבא ועד לרח' בית שערים - "סמטת רבי עקיבא".
- ג. איגום שטחים למבנה ציבור ליצירת שטח מבונה ציבורי משמעותי בממשק עם השצ"פ הלינארי.
- ד. פיתוח השצ"פ הקיים.
- ה. כיכר ציבורית חדשה סמוך למגדל.
- ו. שיפור איכות התכנון: בינוי מרקמי נמוך ומרווח, יצירת עושר אדריכלי; מגדל לרח' בר כוכבא המותאם לעצימות הבינוי בתוכנית מתחם רבי עקיבא 2.
- ז. הוספת שטחי מסחר בחזית לרח' בר כוכבא.

התכנית הוכרזה ע"י הרשות להתחדשות עירונית לפינוי בינוי במסלול מיסוי רשויות ובשלב זה הוגשו מסמכי ייפוי כוח של 63% מבעלי הקרקע.

החלטות

- ההתנגדות הוצגה בפני חברי הוועדה וכללה התייחסות לנושא שמאות, איחוד וחלוקה ותיקונים טכניים נוספים, כמפורט בטבלה. לאחר דיון פנימי בנושאים שהוצגו, הוועדה החליטה לערוך הצבעה על הצעת מהנדסת העיר בנוסח הבא:
1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר תוספת של 4 קומות במגדל הממוקם ברח' בר כוכבא/ ההסתדרות. נערכה הצבעה וההצעה אושרה כלהלן:
 - בעד - 5 חברי וועדה
 - נגד - 1 חבר וועדה
 - נמנעו - 2 חברי וועדה
 2. לאור האמור ובעקבות השינויים שיערכו במסמכי התכנית, התכנית תפורסם להפקדה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה - 1965).
 3. לאחר פרסום התכנית כאמור, יש לאשר את הדו"ח הכלכלי המעודכן לפי תקן 21 מול שמאי הוועדה, שיתבסס על הנחות היסוד המקובלות, ביניהן גודל חנייה של 55 מ"ר.

נספחים

1. מפת התמצאות.pdf
2. התנגדויות סעיפים.pdf

מפת התמצאות:



בשחור : תחום התכנית
התכנית ממוקמת ברח' רבי עקיבא

במהלך תקופת ההתנגדויות הוגשה התנגדות עצמית על ידי מגישי התכנית "איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ", שהם בעלי הזכויות במקרקעין. תמצית סעיפי ההתנגדות להלן:

מס'	התנגדות	מהות ההתנגדות
1.	חברת "איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ", ח.פ. 516280021, בעלי זכויות ברח' רבי עקיבא 3 ו-5-16, ורח' בר כוכבא 3 ו-5, בגוש 6020, חלקות 781-785, 775-779, 763-771.	לתקן 21.1 ישנו תפקיד מרכזי בהערכתה של הכדאיות הכלכלית להפיכת תוכנית פינוי ובינוי לשימה ואופטימלית. על פי תקן 21.1, התוכנית מגלמת רווח יזמי בשיעור של 13.03% בלבד. שיעור זה נמוך מהרווח המינימלי הראוי למימוש התוכנית, אשר שיעורו בהתאם לתקן הוא 16% (ס' 3, 4 למסמך "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי ובינוי" שפורסם על ידי השמאי הממשלתי הראשי ביום 13.6.2022). להגברת הכדאיות הכלכלית אשר תאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל, ישנו צורך בהגדלת שטחי הבנייה. לשם קביעת ההיקף הנדרש של תוספת בנייה לצורך כדאיות כלכלית, נערכה חוות דעת כלכלית מעודכנת מטעם השמאי שערך את חוות הדעת הכלכלית המקורית. על פי חוות הדעת הכלכלית המעודכנת, אשר צפויה להביא את הרווח היזמי ל-16%, נדרשת הוספת 8 קומות טיפוסיות למגדל (כלומר, מספר הקומות יגדל מ-27 ל-35), המגלמות תוספת של 30 יח"ד, ושל כ-3,840 מ"ר פלדלת. תוספת הבנייה הינה בקומות המגדל בלבד, כמו כן, תצורת המגדל ומיקומו, כמו גם מגע הפרויקט עם הקרקע ועם הולכי הרגל בגובה הרחוב, לא ישתנו. אי לכך, השפעת הפרויקט על הסביבה העירונית הקרובה לא תשתנה לעומת ההשפעה שתוכננה בתוכנית המופקדת.
2.		התוכנית מכילה בחלקה הצפוני שני תאי שטח שמספרם 201 ו-202. התוכנית במקורה לא כללה את שני הבניינים הממוקמים לפי התוכנית בתא-שטח 201 (הבניינים שברחוב רבי עקיבא 3 ו-5, או חלקות 771 ו-770, בהתאמה). מאז הגשת התוכנית, דיירי הבניינים הנ"ל הסכימו להצטרף לפרויקט. אי לכך, הפיצול הקיים כיום בתוכנית בין תאי השטח – מתייטר. בשל האמור, מתבקש בזה לאחד את תאי השטח לתא-שטח אחד, לרבות סכימת כלל הזכויות המפוצלות יחד.
3.		הוראות התוכנית - סעיף 6.1.1(7) - "יאוחדו כניסות לרכב בין תאי שטח גובלים וכן יאוחדו החניונים התת קרקעיים." בסעיף הנ"ל נותן מענה לפיצול תאי השטח 201 ו-202 הנזכר לעיל. ככל שתאי השטח יאוחדו כמוצע – הוראה זו מתייתרת כולה. מבוקש בזה להוסיף הבהרה להוראות התוכנית כי למתחם הצפוני ולמתחם הדרומי יהיו כניסות רכב נפרדות.
4.		תשריט מצב מוצע – בחניון הצפוני, ברמפת הכניסה, נקבעה זיקת הנאה לרכב. לשם השארת גמישות תכנונית בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי למיקום רמפת הכניסה בשלב תכנון מפורט - החברה מבקשת לבטל סימון זיקת הנאה זו.
5.		הוראות התוכנית - סעיף 4.1.2(2.9) - "גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.5 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד תחתית רצפת הקומה שמעליה". הוראה זו מכוונת לקומות שיש בהן שימושי מסחר; אין צורך תכנוני לקביעת גובה כזה בכל קומות הקרקע במתחם בחלקים שבהם אין שימושי מסחר, ובפרט במבנים המרקמיים. מתבקש לשנות את הסעיף הנ"ל, כך שמגבלת המינימום של גובה בן 4.5 מ' לקומת קרקע, תחול רק בקומה שיש בה שימושי מסחר.
6.		הוראות התוכנית - סעיף 6.3.2(6) - "ביזיקת ההנאה לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום". על מנת להסיר ספק, מתבקש בזה לתקן את הניסוח, כך שהוראת הסעיף תהיה: "בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום."

סעיף 3	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 505-1535202
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 23/12/2025	

שם התכנית: מתחם ההסתדרות 197-209 - חולון- הודעה לפי סעיף 77-78

סוג סעיף: דיון לפרסום תכנית בהכנה לפי סעיף 77 לחוק

סוג תוכנית: הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 10,500.00 מ"ר (10.5 דונם)

בעלי ענין

עורך התכנית:
ארז אלה

כתובות: שכונה : רסקו ב

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 6020 חלקות במלואן : 527, 528, 529, 530, 531, 532, 816, 817, 818
גוש : 6020 חלקי חלקות : 761

המתחם ממוקם במרכז-מזרח חולון, בשכונת רסקו ב'. ממערב רח' ההסתדרות, מדרום רח' משה שרת, ממזרח מתחם 2 רבי עקיבא, ומצפון רח' בר כוכבא.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת תשריט התכנית: 3

מטרת דיון

אישור תכנית בהתאם לסעיפים 77-78

מטרת התכנית

מטרת תכנית זו הינה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת שמטרתה התחדשות עירונית במתחם ההסתדרות בחולון לפי סעיף 77 וקביעת תנאים והגבלות על הוצאת היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בימים אלו מקדמת עיריית חולון תכנית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות. הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות תקפות בתחום המתחם הנ"ל בזמן קידום התכנית במוסדות התכנון עלולה לפגוע בשימושים של תהליכי פינוי ובינוי שהם מטרת התכנית המרכזית. בהתאם לכך, מבקשת הרשות המקומית מהועדה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בנייה.

פרוט תוכנית:

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 :
לטובת נגישות ובטיחות.

לטובת חיזוק מבנים קיימים ללא תוספת זכויות בניה.

לטובת בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה ח/619. התנאים לא יחולו על שטחי ציבור.

הוראות התוכנית

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות.
2. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:
 - 2.1. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38.
 - 2.2. לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית.
 - 2.3. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימור, שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה ללא תוספת שטחי בנייה.
 - 2.4. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים חורגים לתקופה של 12 חודשים.
 - 2.5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

המלצת מהנדסת העיר

לאשר את נוסח הפרסום למתחם הופיין לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והניה, לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם.

החלטות

לאשר את נוסח הפרסום למתחם הופיין לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והניה, לפרק זמן של שנתיים מיום פרסום ההודעה או הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם.

נספחים

1. דראפט V2.pdf

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי חולון

הודעה בדבר הפקדת תכנית מספר 505-1535202
מתחם ההסתדרות 197-209 - חולון - הודעה לפי סעיף 77-78

נמסרת בזה הודעה, בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בדבר הכנת תוכנית מפורטת והגבלת הוצאת היתר בניה מס' 505-153202 תשריט: 3

השטחים הכלולים בתוכנית ומיקומם: **רשות מקומית - חולון.**

כתובת:

רחוב: ההסתדרות מבית: 197 עד בית: 209 שכונה: רסקו ב'

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 6020 חלקות במלואן: 527, 528, 529, 530, 531, 532, 816, 817, 818

גוש: 6020 חלקי חלקות: 761

עיקרי הוראות התכנית:

- 1 פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות.
- 2 קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:
 - 2.1 לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38.
 - 2.2 לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית.
 - 2.3 על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימור, שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה ללא תוספת שטחי בנייה.
 - 2.4 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים חורגים לתקופה של 12 חודשים.
 - 2.5 התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
1. כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל וכן באתר האינטרנט של מנהל התכנון- תכנון זמין www.iplan.gov.il
2. כל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע ע"י התכנית, רשאי על פי סעיף 78 לחוק להגיש ערר למשרדי וועדת הערר תל אביב, רח' המסגר 9 בית אמפא תל-אביב 610002 טלפון 03-7515084.
3. העתק ההתנגדות יומצא לוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון בנין העירייה רח' ויצמן 58 קומה 9 טלפון: 5027485.

זוהר נוימרק

יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ובניה

י"ד כסלו תשפ"ו
04/12/2025

סעיף 4	תכנית מפורטת: 505-1456474
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025	

שם התכנית: מגורים רח' צ'לנוב 13

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 514.00 מ"ר (0.514 דונם)

בעלי ענין

יוזם/מגיש

יוסי כהן

עורך התכנית

יונה הלפרין

מודד

חוסאם מסארוה

מגיש

יוסי כהן

כתובות: צ'לנוב 13 - 13

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7166	לא	לא	60	60	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
60	60	כן	

גרסת הוראות התכנית: 5 **גרסת תשריט התכנית:** 2

מטרת דיון

המלצה לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית.

מטרת התכנית

תוכנית להתחדשות עירונית ברח' צ'לנוב 13 אשר כוללת פינוי בינוי של מבנה חד קומי. התכנית מציעה הקמת של מבנה מגורים בן 10 קומות ובו 25 יח"ד.

פרוט תוכנית:

רקע:

המגרש בצ'לנוב 13 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.

הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- קביעת הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
- קביעת זכויות בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת פני הקרקע.
- קביעת מספר ותמהיל יח"ד.
- קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ורישום שטחים ציבוריים.
- קביעת הוראות לניהול מי נגר, סביבה וקיימות.
- קביעת תנאים להגשת ולמתן היתרי בניה.

המלצת מהנדסת העיר

המלצה לועדה המחוזית היא לדחות את הפקדת התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר במגרש שאינו מיועד להתחדשות לפי תחולות התכנית הכוללת להתחדשות עירונית ח/619 עקב אי-עמידה בתנאי סעיף 4.1.2(א)(3) בהוראות התכנית - היקף בנייה קיימת של לפחות 400 מ"ר (עיקרי ושירות).
2. אנו סבורים כי מימוש הבינוי בהתאם לתכנית התקפה ח/124 תספק התחדשות עירונית מיטבית המותאמת לסביבה.

החלטות

הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לדחות את הפקדת התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר במגרש שאינו מיועד להתחדשות לפי תחולות התכנית הכוללת להתחדשות עירונית ח/619 עקב אי-עמידה בתנאי סעיף 4.1.2(א)(3) בהוראות התכנית - היקף בנייה קיימת של לפחות 400 מ"ר (עיקרי ושירות).
2. אנו סבורים כי מימוש הבינוי בהתאם לתכנית התקפה ח/124 תספק התחדשות עירונית מיטבית המותאמת לסביבה.

ההחלטה אושרה פה אחד.

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

נספחים

1. הערות בדיקה צ'לנוב pdf.13

הערות בדיקה
מפת התמצאות:



מיקום התכנית: מרכז העיר, בקרבה לשדרות קוגל/סוקולוב
שטח התכנית: כ-0.514 דונם
מצב קיים: בית צמוד קרקע.
מצב תכנוני מאושר:

- תכנית ח/124 – ייעוד קרקע "אזור מגורים ד".
- תוכנית ח/14/א עד 22 יח"ד לדונם – במקרה זה 11 יח"ד.
- ח/619 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית בקטגוריית "רחבי העיר D" – גובה עד 10 קומות, ו-485% זכויות בנייה כוללים מעל הקרקע.

מדיניות:

- תת"ל 71א' - המתחם נמצא בתחום ברצועת 150 מ' מתוואי הרק"ל "קו הירוק" כפי שהיא מסומנת בנספח המתחמים של תכנית ח/619.
- תכנית מתאר כוללנית ח/2040 (אושרה להפקדה בתנאים) – המתחם מסומן באשכול גרין ועם – נאות רחל ומוגדר בקטגוריית "אזור עירוני מוטה מגורים".

מצב תכנוני מוצע:

הבינוי המוצע במסגרת התכנית הינו הריסת מבנה צמוד קרקע והקמת מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל 25 יח"ד במקום.
מצב מוצע – שטחים וזכויות בניה:

שטח נכנס / קיים (מ"ר)	שטח יוצא (מ"ר)	ייעוד
514	---	אזור מגורים ד'
---	515.42	מגורים ד'

515.42	514	סה"כ
--------	-----	------

אחוזים, שטחים, קומות, שימושים:

מ"ר	שטחים
2,493	מגורים ד' (עיקרי + שירות)
2,184	מתחת לקרקע (שירות)
4,677	סה"כ שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע

סעיף 5	תשריט איחוד וחלוקה: תאחח/19
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025	

שם התכנית:	ראש פינה 10-12
סוג סעיף	איחוד/חלוקה של חלקות
סוג תוכנית	תשריט איחוד וחלוקה
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
כתובות	ראש פינה 10 - 12
גושים חלקות	

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6021	כן	כן	755	759	כן

מטרת דיון

תשריט איחוד לפי תכנית ח/619 לצורך איחוד 7 חלקות
755, 756, 757, 758, 759, 891, 892 בגוש 6021 לחלקה אחת.

מטרת התכנית

מטרת התשריט היא לבצע איחוד חלקות בכתובת רח' ראש פינה 10-12 שיאפשר הקמת מבנה אחד במסלול הריסה ובניה לפי תכנית ח/619, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, במגרש שגודלו הכולל 2,694 מ"ר.

חוות דעת

בעלויות:

לפי נוסח הטאבו יש כ- 28 תתי חלקות ועליהם רשומים 28 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: בהרי-ראש פינה 10 בע"מ.

הסכמות:

מתוך 28 תתי חלקות, הועברו 28 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 ובנייה, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית ח/619:

המגרשים מסומנים בקטגוריית "רחבי העיר C".

שטח החלקות - 930 מ"ר.

התכנית התקפה - ח/מק/524/א- יעוד הקרקע הינו מגורים ב'.

המלצת מהנדסת העיר

- אין מניעה לאשר את תשריט האיחוד של חלקות 755, 756, 757, 758, 759, 891, 892 בגוש 6021 בתנאי לעמידה בעקרונות הפיתוח על בסיס ח/619.
- מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בתאריך 24.2.25 ורדת רישוי 2025002.
- 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 כליף 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% הזכמות של בעלי זכויות יש להשלים תהליך של אישור תצ"ר מול המודד העירוני.

המלצת ועדה מקומית על הפקדת התוכנית

החלטות

1. הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את תשריט האיחוד של חלקות 6, 756, 757, 758, 759, 891, 892 בגוש 6021 בתנאי לעמידה בעקרונות הפיתוח על בסיס ח/ 619.
2. מיקום הרמפה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בתאריך 24.2.25 ועדת רישוי 2025002.
3. בהתאם לחוות הדעת המשפטית ניתן לקדם תשריט איחוד חלקות כאשר קיימות לפחות 66% חתימות של בעלי זכות בכל חלקה, שהינם בעלים של לפחות 2/3 מהדירות בבית המשותף, ולפחות 2/3 מהרכוש המשותף הצמודים לדירותיהם.
4. זכות ערר עפ"י עורך דין.
5. הליך אישור כפוף להערות האזהרה, כפי שמפורטת בנסחי הרישום ואין בכך כדי לפגוע בתוקפן.
6. יש לשים לב כי תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה 100% הסכמת בעלי זכויות.
7. עם קבלת 100% הסכמות של בעלי זכויות יש להשלים תהליך של אישור תצ"ר מול המודד העירוני.

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

נספחים

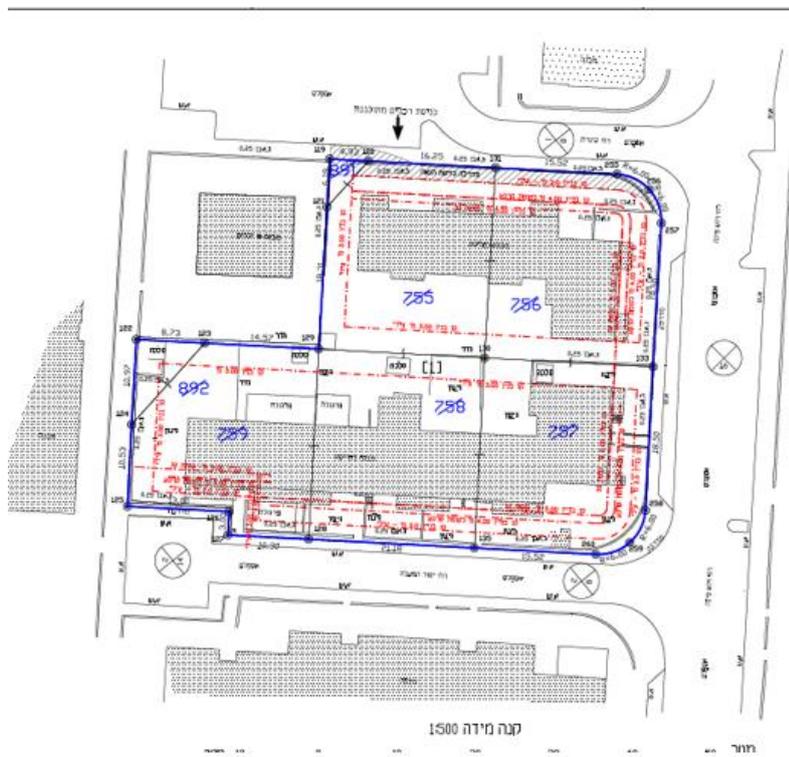
1. תרשים התמצאות ראש פינה 10-12.pdf

תרשים התמצאות:

רח' ראש פינה 10-12



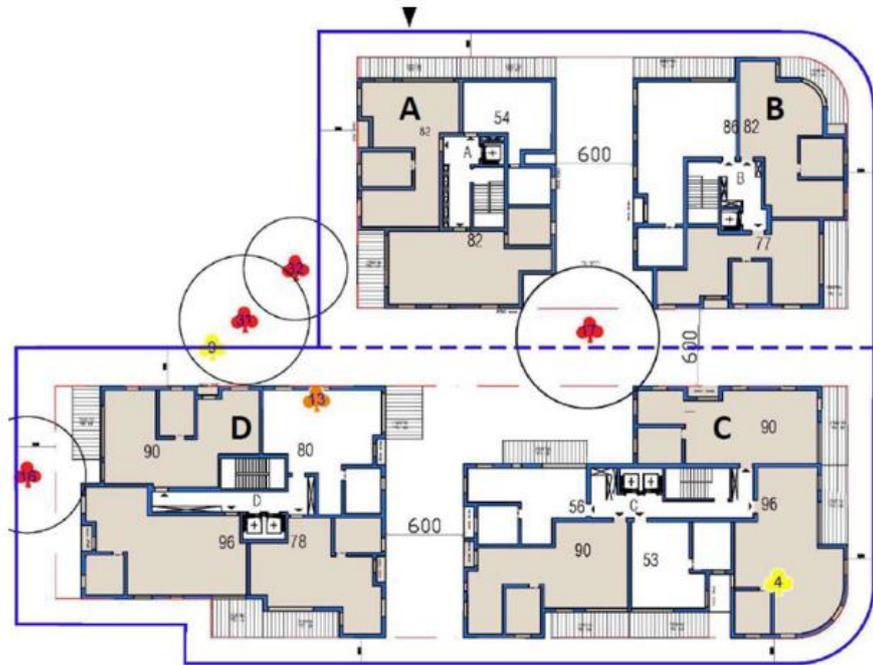
תשריט איחוד:



תוכנית בינוי:



תכנית בינוי – קומת קרקע



תכנית בינוי – קומה טיפוסית

סעיף 6	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240703/2	תיק בניין: 414300400
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000427249

בעלי עניין

מבקש

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון

עורך

יפתח וקס

מטפל:

רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב אנילביץ מרדכי 29

גוש וחלקה:

גוש: 6043 חלקה: 1964 מגרש: 10

שטח המגרש

2979.00 מ"ר

תוכניות:

ח/132,ב, תמא/10/ד, ח/10, ח/23, ח/15, תמא/2/4, ח/8, ח/4, ח/132,ג, ח/1, הנחיות/13, תמא/36/א

יעוד:

מגורים מיוחד

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה - ח/619 הריסה ובניה

שטח עיקרי:

10286.28 מ"ר **שטח שירות:** 8203.69 מ"ר **יח"ד:** 133

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:
הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים, סה"כ 48 יח"ד קיימות.
הקמת 3 מבני מגורים מעל 3 קומות מרתף משותף עם המגרש הגובל במסגרת בקשה מס' 20240700 סה"כ 133 יח"ד.
פירוט המבנים המבוקשים:
-בניין מס' 27 בן 10 קומות הכולל 27 יח"ד.
-בניין מס' 29 בן 10 קומות הכולל 50 יח"ד.
-בניין מס' 31 בן 11 קומות הכולל 56 יח"ד.
צובר גז משותף לכל 3 הבנינים.

מהות הפרסום:

1. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה ובהתאם להוראות תכנית ח/619:
-החדרת עוגנים זמנים לחלקות גובלות- גוש: 6043 חלקות 1981, 1988, 1989, 1966.
- בניה משותפת בקו בניין צידי 0 מ', עבור קירווי רמפה משותפת עם גוש: 6043 חלקה 1965.
-התאמות עיצוביות"כקבוע בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2 בהוראות התכנית ח/619 כוללת תוספת קומה למבנים, עבור בניין מס' 31 מבוקש 11 קומות במקום 10 קומות.
2. מתן הקלה של:
-שינוי תמהיל כך שלפחות 40% מהדירות יהיו בשטח של 75-100 מ"ר במקום 75-90 מ"ר.

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 04.03.2025 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.
בוצע פרסום יידוע נוסף עבור החדרת עוגנים זמניים.

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240703/2

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	מגורים	10,286.28		1,472.95				133
0.00	הריסה - רישוי זמין		-2,400.00					48
0.00	מרפסת קונזולית					1,572.94		
-1.00	מרתף			6,730.74				
	סה"כ	10,286.28	-2,400.00	8,203.69		1,572.94		133

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אנלביץ' וביאליק, קיימים 3 מבנים, בני 4 קומות מעל עמודים, הכולל 48 יח"ד סה"כ.

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנן
 - אושרה תכנית בינוי בוועדה מס' 2024011 מתאריך 08.07.2024 עבור שני מגרשים עם תכנון של 3 בניינים בכל מגרש.
 - הקונטור השתנה מתכנית בינוי, השינויים אושרו ע"י מערך עיצוב עירוני ואדריכל העיר.
 - אישור מהנדס למימוש זכויות מכוח ח/619 התקבל מתאריך 17.06.2025.
 - מכפיל מוצע ממס' יח"ד קיים הינו מכפיל של 2.77.
 - בניין מס' 29 בקומה 8 תוכננה מרפסת גג מעל מרפסת בין 2 קירות לא בנוי לכיוון חזית צידי-מערבי.
 - במגרש מוצעים 21 עצים, נדרש 30.
 - הגדלת מרפסת גג ע"י מרפסת זיזית בבניין 29.
 - יש לתקן הערות גרפיות ע"ג התכנית.
 - לתת מפלסים עבור מסתורי כביסה.
 - במקומות שיש פרגולה יש להראות את הפרגולה בקווים מרוסקים באותה קומה.
 - יש להראות קירוי רמפה בקומת קרקע בקווים מרוסקים.
 - יש לרשום ע"ג רמפה משותפת זיקת הנאה למעבר רכבים לטובת מגרש צמוד.
 - יש לתקן הדגשות עיצוביות (שינוי גוון) בין החלונות קומות הגג.
 - להשלים מידות כלליות ומידות העמדה בקומות המרתף.
 - יש לחשב שטח מסתורי כביסה בקומה א' אשר מתחת בנוי כשטח עיקרי היות וזה במפלס של הקומה.
 - יש לתכנן מתקנים פוטוולטאים על הגג.
 - יש לצרף חישוב שטח פרגולות.
 - הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה הכלולות בהיתר.
 - השלמת 100% חתימות.
- תקציר ההתנגדות: יוסף דהן רח' אנלביץ' 33:
- הכבדה בצפיפות, עומס תנועה וחנייה, עומס על תשתיות קימות, ירידת ערך, סירוב של הקבלן לצרף את בנין המתנגדים לפרויקט, רעש ולכלוך
- התייחסות הצוות המקצועי להתנגדות:
- לענין מספר הקומות - לפי תכנית ח/619 המגרש נימצא בקטגוריה רחבי העיר D, כלומר ניתן לבנות בחלקה עד 10-11 קומות. תוספת הקומה הינה מידתית ומיועדת לניצול זכויות הבניה במגרש.
 - לענין התנועותי ובעניין פגיעה בחניות- התכנית מאושרת ע"י יועץ התנועה.
 - לעניין עומס על תשתיות קימות - הבקשה תיבדק ע"י יועצי אינסטלציה, ביוב וניקוז.
 - לענין ירידת ערך הדירות וההתקשרות עם הקבלן - האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים ושמיים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
 - לענין האבק הפיח והרעש בבניה - מדובר במטרד זמני ובניה כפופה לאישור היחידה הסביבתית.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בנין מגורים משותף

- מספר חתימות

48 תת חלקות

מצורף בבקשה להיתר 35 י"פיו כוח - 73% מכל הבעלים

- **דחיה - תשתיות(ניקוז)**
הערות -תוכנית הפיתוח לא תואמת את תוכנית הניקוז

- **אישור - תנועה וחניה**
- **כפוף לשינויים - תברואה**
הערות -ראה אישור מנהל אגף שפ"ע אהרוני חגיבי ע"ג נספח סרוק במערכת מאושר בכפוף לכך שחברת הניהול או ועד הבית הם האחראים להוצאת והחזרת העגלות כפי הנדרש העירייה אחראית לפינוי חדרי האפשה מבניינים 21 ו-31 בלבד

יש לחייב 25 פחים של 1100 ליטר

- **דחיה - תאגיד מים**
הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 29/7/25.

בדיקת מים וביוב בלבד
1. יש להגיש נספח סניטרי עקב תוספת כלים סניטרים.
2. על התכנית האדריכלית יש לסמן את מיקום של חיבור המים והביוב למערכת עירונית לפי תכנית אינסטלציה מאושרת.
3. יש לתאם סיוור עם נציג התאגיד לפני הריסה לטובת פירוק מדי המים.
4. יש לתאם סיוור עם נציג התאגיד לפני עליה לקרקע לשמורה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס

מתנגדים

- יוסף דהן , עין הקורא 10 ראשון לציון

המלצות מהנדסת העיר

על מגרש הפונה לרחוב אנליביץ' קיימים 3 מבנים בני 4 קומות המיועדים להריסה במסגרת התחדשות עירונית לפי תכנית ח/619. במסגרת בקשה זו יוקמו 3 בניינים בני 10-11 קומות עם חניות משותף עם המגרש הגובל בבקשה 20250700.

לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :
- לענין מספר הקומות - לפי תכנית ח/619 / המגרש נימצא בקטגוריה רחבי העיר D, כלומר ניתן לבנות בחלקה עד 10-11 קומות. תוספת הקומה הינה מידתית ומיועדת לניצול זכויות הבניה במגרש.
- לענין התנועתי ובענין פגיעה בחניות- התכנית מאושרת ע"י יועץ התנועה.
- לענין עומס על תשתיות קימות - הבקשה תיבדק ע"י יועצי אינסטלציה, ביוב וניקוז.
- לענין ירידת ערך הדירות וההתקשרות עם הקבלן - האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים ושמאיים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
- לענין האבק הפיח והרעש בבניה - מדובר במטרד זמני ובניה כפופה לאישור היחידה הסביבתית.

הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל :
-השלמת נטיעת 9 עצים בוגרים במגרש בהתאם להוראות ח/619.
- יש לכלול שטח מרפסת גג מקורה ובין 3 קירות בשטח עיקרי.
-ביטול חדרי טכניים ולעמוד בתמהיל דירות.
-תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מערבית.
- אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
-השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות :
- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיוור עם נציג תאגיד מי שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.

- יש לתאם סיוור עם נציג מי שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן :
לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :

- לענין מספר הקומות - לפי תכנית ח/619 / המגרש נימצא בקטגוריה רחבי העיר D, כלומר ניתן לבנות בחלקה עד 10-11 קומות.
- תוספת הקומה הינה מידתית ומיועדת לניצול זכויות הבניה במגרש.
- לענין התנועתי ובענין פגיעה בחניות- התכנית מאושרת ע"י יועץ התנועה.
- לענין עומס על תשתיות קימות - הבקשה תיבדק ע"י יועצי אינסטלציה, ביוב וניקוז.
- לענין ירידת ערך הדירות וההתקשרות עם הקבלן - האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קנייניים ושמאיים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
- לענין האבק הפיח והרעש בבניה - מדובר במטרד זמני ובניה כפופה לאישור היחידה הסביבתית.

הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל :
-השלמת נטיעת 9 עצים בוגרים במגרש בהתאם להוראות ח/619.
- יש לכלול שטח מרפסת גג מקורה ובין 3 קירות בשטח עיקרי.
-ביטול חדרים טכניים ולעמוד בתמהיל דירות.
-תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מערבית.
- אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
-השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות :

- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיוור עם נציג תאגיד מי שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.
- יש לתאם סיוור עם נציג מי שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

בקרת תכן

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה (תקנה 47(2))
- אישור מכון בקרה
- אישור מחלקת תנועה
- אישור מחלקת ניקוז
- תשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- יש לתקן תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר וברישוי זמין.
- אישור פקיד היערות
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- אישור היחידה לאיכות סביבה

נספחים

1. טבלה לוועדה

סטייה	מוצע	מותר	שטח מגרש: 2979 מ"ר
שטחי בניה על קרקעיים			
	<p>10286.28 מ"ר</p> <p>3552.63 מ"ר</p> <p>13838.92 מ"ר</p> <p><u>פירוט:</u></p> <p><u>בניין 27</u></p> <p>עיקרי: 2253.91 מ"ר</p> <p>שירות: 817 מ"ר</p> <p><u>בניין 29</u></p> <p>עיקרי: 3577.17 מ"ר</p> <p>שירות: 1262.57 מ"ר</p> <p><u>בניין 31</u></p> <p>עיקרי: 4455.20 מ"ר</p> <p>שירות: 1472.95 מ"ר</p>	<p>75% 10836 מ"ר</p> <p>25% 3612.03 מ"ר</p> <p>485% 14448.15</p>	<p>עיקרי :</p> <p>שירות :</p> <p>סה"כ :</p>
קומת קרקע			
	<p>619 מ"ר (כולל חישוב קירווי רמפה)</p>	<p>40% משטח קומת הקרקע</p> <p>$1543 * 40\% = 618.4$ מ"ר</p> <p>שימושים : מבואה משותפת , חלל פנאי ופעילות משותפים , חנית אופניים ועגלות , חדר אשפה וכו'.</p>	<p>-שטח לדירי בניין בקומת קרקע(שטח משותף)</p>

	בהתאם לתכנית בינוי , מורחק מרחוב ופונה לחזית צידי, אחורי ושצ"פ	בחזית אחורית וצדדית ולא לרח'	דירות גן
	בניין 27 : 27.15 מ' בניין 25 : 25.77 מ'	מפלס מדרכה מותר הפרש $0.50 \pm$ מ' בניין 27 : 26.95 ± 0.50 מ' בניין 25 : 25.77 ± 0.50 מ'	מפלס כניסה 0.0
מספר קומות			
פורסם יידוע לתוספת קומה בהתאם להוראות 619 "התאמה עיצובית" סעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2	בניין 27 : 10 קומות בניין 29 : 10 קומות בניין 31 : 11 קומות	10	<u>רחבי עיר D</u>
הוראות בינוי			
	קרקע : 3.5 מ' ק.טיפוסית: 3.15 מ'	3.00 מ' - 3.5 מ'	<u>גבהי קומות</u> גובה קומת מגורים וקרקע למעט גובה קומת קרקע ברח' ראשי
	2.0 מ'	2.0 מ'	<u>קווי בניין</u> -קדמי (כולל מרפסות)

	4.0 מ'	4.0 מ'	קדמי (קומת קרקע) -רוחב רצועה בזיקת הנאה (קדמי קרקע) -נסיגה קדמי בגג *ברחבי עיר D הנסיגה תחול על שתי קומות העליונות -צדדי -אחורי
	2.0 מ'	2.0 מ'	
	5.0 מ'	5.0 מ'	
	3.0 מ'	3.0 מ'	
	4.0 מ'	4.0 מ'	
	50 מ"ר	50 מ"ר	שטח מינימלי לדירה כולל ממ"ד *
	עד 14 מ"ר	שטח של עד 14 מ"ר בלבד שלא תהיה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	שטח מרפסות פתוחות
פורסמה הקלה להגדלת שטח דירה בינונית מ75-100 מ"ר	37 27 68 (עד 100 מ"ר)	סה"כ יח"ד מבוקש: 133 לפחות 20% בתמהיל הדירות הקטנות-27 לפחות 20% בתמהיל הדירות הגדולות-27 לפחות 40% בתמהיל הדירות- 53	תמהיל דירות - מס' יחידות דיור הקטנות(עד 75 מ"ר) - מס' יחידות דיור הגדולות (110 מ"ר לפחות) - מס' יח"ד אשר שטחם בין 75-90 מ"ר

"בנייה תת קרקעית-מרתפים "

סטייה	מוצע	מותר	
	6730.74 מ"ר	425% 12660.75 מ"ר	שטח
	3 קומות מרתף משותף עם חלקה 1965	ללא מגבלת קומות לשטחי חניה, אחסנה שטחים טכנים	קומות
	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	שימוש
	83% 20.3%	85% (15% שטח חלחול)	תכסית
	80 מחסנים עד 10 מ"ר	עד 10 מ"ר עבור כל יח"ד	מחסנים
	4.56 מ'	2.00 מ'	קווי בניין תחתי קדמי לרח' אנלביץ'

414300301 תיק בניין:	20240700/2 בקשה מקוונת עם הקלות (חדש):	סעיף 7
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000427217

בעלי עניין

מבקש

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון

בעל הנכס

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון

עורך

יפתח וקס

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב אנילביץ מרדכי 21

גוש וחלקה: גוש: 6043 חלקה: 1965 מגרש: 9

שטח המגרש: 2941.00 מ"ר

תוכניות: ח/132/ב, 505-0464347, 505-0589424, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/10/1/א, ח/8/1, ח/4/1/ד, ח/4/1, ח/132/ג, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14/ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א, תמא/38

יעוד: מגורים מיוחד **שטח מגרש:** 2941.00 מ"ר

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

שטח עיקרי: 10110.24 מ"ר **שטח שירות:** 10465.72 מ"ר **יח"ד:** 129

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:
הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים, סה"כ 48 יח"ד קיימות.
הקמת 3 מבני מגורים מעל 3 קומות מרתף משותף עם המגרש הגובל במסגרת בקשה מס' 20240703 סה"כ 129 יח"ד.
פירוט המבנים המבוקשים:
-בניין מס' 21 בן 10 קומות הכולל 36 יח"ד.
-בניין מס' 23 בן 11 קומות הכולל 56 יח"ד.
-בניין מס' 25 בן 10 קומות הכולל 37 יח"ד.
2. צובר גז משותף לכל שלושת הבניינים.

מהות הפרסום:

1. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה ובהתאם להוראות תכנית ח/619:
-החדרת עוגנים זמנים לחלקות גובלות- גוש: 6043 חלקות 1981, 1292, 1988.
- בניה משותפת בקו בניין צידי 0 מ', עבור קירוי רמפה משותפת עם גוש: 6043 חלקה 1964.
-התאמות עיצוביות"כקבוע בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2 בהוראות התכנית ח/619 כוללת תוספת קומה למבנים, עבור בניין מס' 23 מבוקש 11 קומות במקום 10 קומות.
2. מתן הקלה של:
-שינוי תמהיל כך שלפחות 40% מהדירות יהיו בשטח של 75-100 מ"ר במקום 75-90 מ"ר.

פרוט פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 04.03.2025 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.
בוצע פרסום יידוע נוסף עבור החדרת עוגנים זמניים.

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש) : 20240700/2

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
0.00	הריסה - רישוי זמין		-2,400.00					48
-1.00	מרתף			6,752.95				
0.00	מגורים	10,110.24		3,712.77				
0.00	מרפסת קונזולית					1,239.00		
0.00	מרפסת גג					413.42		
	סה"כ	10,110.24	-2,400.00	10,465.72		1,652.42		129

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אנלביץ' קיימים 3 מבנים, בני 4 קומות מעל עמודים, הכולל 48 יח"ד סה"כ.

הערות אחראי הרישוי:

1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנן.
2. אושרה תכנית בינוי בוועדה מס' 2024011 מתאריך 08.07.2024 עבור שני מגרשים עם תכנון של 3 בניינים בכל מגרש.
3. הקונטור השתנה מתכנית בינוי, השינויים אושרו ע"י מערך עיצוב עירוני ואדריכל העיר.
4. אישור מהנדס למימוש זכויות מכוח ח/619 התקבל מתאריך.
5. מכפיל מוצע ממס' יח"ד קיים הינו מכפיל של 2.68.
6. בניין מס' 21 בקומה 8 תוכננה מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית צידי-מערבי.
7. במגרש מוצעים 20 עצים, נדרש 29 יש להשלים עצים בהתאם להוראות התכנית החלה.
8. לבטל חדרים טכניים ולעמוד בתמהיל דירות.
9. יש לתקן הדמיה בהתאם לתכניות.
10. יש לתקן הערות גרפיות ע"ג התכנית.
11. לתת מפלסים עבור מסתורי כביסה.
12. במקומות שיש פרגולה יש להראות את הפרגולה בקווים מרוסקים באותה קומה.
13. יש להראות קירוי רמפה בקומת קרקע בקווים מרוסקים.
14. יש לרשום ע"ג רמפה משותפת זיקת הנאה למעבר רכבים לטובת מגרש צמוד.
15. יש לתקן הדגשות עיצוביות (שינוי גוון) בין החלונות קומות הגג.
16. להשלים מידות כלליות ומידות העמדה בקומות המרתף.
17. יש לחשב שטח מסתורי כביסה בקומה א' אשר מתחת בנוי כשטח עיקרי היות וזה במפלס של הקומה.
18. יש לתכנן מתקנים פטוולטאים על הגג.
19. יש לצרף חישוב שטח פרגולות.
20. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה הכלולות בהיתר.
21. השלמת 100% חתימות.

גורמי פנים:

- סוג בעלות
בית משותף

- מספר חתימות

סה"כ 48 תת חלקות
מצורף בבקשה להיתר 35 ייפוי כוח המהווים 73% מכל הבעלים.
חסר ייפוי כוח 13 לתת חלקות (2 לא כל בעלים בירושה חתמו, תת חלקה
4,5,9,17,18,25,33,34,35,42,44,46) נשלחה תקנה 36 (בפרסום מצורף ברישוי זמין איין תקנה 36)

- כפוף לשינויים - תשתיות(ניקוז)

הערות - התוכנית לא מאושרת - תוכנית הפיתוח לא תואמת את מה שמוצג בתוכנית הניקוז

- אישור - תנועה וחניה
- כפוף לשינויים - תברואה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240700/2

הערות - ראה אישור מנהל אגף שפ"ע לנספח הסרוק במערכת מאושר בכפוף לכך שחברת הניהול או ועד הבית הם האחראים להוצאת והחזרת העגלות כפי הנדרש העירייה אחראית לפינוי בניינים 23+25 בלבד

יש לחייב 27 כלי אצירה של 1100 ליטר

- דחיה - תאגיד מים

הערות - ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 2/7/25.

בדיקת מים וביוב בלבד

1. יש להגיש נספח סניטרי עקב תוספת כלים סניטרים.
2. על התכנית האדריכלית יש לסמן את מיקום של חיבור המים והביוב למערכת עירונית לפי תכנית אינסטלציה מאושרת.
3. יש לתאם סיור עם נציג התאגיד לפני הריסה לטובת פירוק מדי המים.
4. יש לתאם סיור עם נציג התאגיד לפני עליה לקרקע לשמורה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

המלצות מהנדסת העיר

על מגרש הפונה לרחוב אנילביץ' קיימים 3 מבנים בני 4 קומות המיועדים להריסה במסגרת התחדשות עירונית לפי תכנית ח/619. במסגרת בקשה זו יוקמו 3 בניינים בני 10-11 קומות עם חניות משותף עם המגרש הגובל בבקשה 20250703. הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619. הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל: -השלמת נטיעת 9 עצים בוגרים במגרש בהתאם להוראות ח/619. -ביטול חדרים טכניים ולעמוד בתמהיל דירות. -תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מערבית. - אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52. -השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות:

- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיור עם נציג תאגיד מים שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.
- יש לתאם סיור עם נציג מים שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:

הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619. הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל: -השלמת נטיעת 9 עצים בוגרים במגרש בהתאם להוראות ח/619. -ביטול חדרים טכניים ולעמוד בתמהיל דירות. -תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מערבית. - אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52. -השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות:

- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיור עם נציג תאגיד מים שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.
- יש לתאם סיור עם נציג מים שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

בקרת תכן

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה (תקנה 47(2))

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש) : 20240700/2

- אישור מכון בקרה
- אישור מחלקת תנועה
- אישור מחלקת ניקוז
- תשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- יש לתקן תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר וברישוי זמין.
- אישור פקיד היערות
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- אישור היחידה לאיכות סביבה

נספחים

1. טבלה לוועדה

סטייה	מוצע	מותר	שטח מגרש: 2941 מ"ר
שטחי בניה על קרקעיים			
	<p>10,110.24 מ"ר עיקרי</p> <p>3712.77 מ"ר שירות</p> <p>13,823.01 מ"ר סה"כ</p> <p>פירוט:</p> <p>בניין 21</p> <p>עיקרי: 3084 מ"ר</p> <p>שירות: 1064.49 מ"ר בניין 23</p> <p>עיקרי: 3920.07 מ"ר</p> <p>שירות: 1461.50 מ"ר</p> <p>בניין 25</p> <p>עיקרי: 3106.13 מ"ר</p> <p>שירות: 1186.78 מ"ר</p>	<p>75% 10697.88 מ"ר</p> <p>25% 3565.96 מ"ר</p> <p>485% 14263.85 מ"ר</p>	<p>עיקרי :</p> <p>שירות :</p> <p>סה"כ :</p>
קומת קרקע			
	637 מ"ר (כולל חישוב קירווי רמפה)	<p>40% משטח קומת הקרקע</p> <p>$1560 * 40\% = 624$ מ"ר</p> <p>שימושים : מבואה משותפת , חלל פנאי ופעילות משותפים , חנית אופניים ועגלות , חדר אשפה וכו'.</p>	<p>-שטח לדירי בניין בקומת קרקע(שטח משותף)</p>

	בהתאם לתכנית בינוי, מורחק מרחוב ופונה לחזית צידי, אחורי ושצ"פ	בחזית אחורית וצדדית ולא לרחי'	דירות גן
		מפלס מדרכה מותר הפרש ± 0.50 מ'	מפלס כניסה 0.0
	בניין 21 : 26.10 מ'		
	בניין 23 : 26.55 מ'	בניין 23 : ± 0.50 26.25 מ'	
	בניין 25 : 26.95 מ'	בניין 25 : ± 0.50 26.70 מ'	
מספר קומות			
פורסם יידוע לתוספת קומה בהתאם להוראות 619 "התאמה עיצובית" סעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2	בניין 21 : 10 קומות בניין 23 : 11 קומות בניין 25 : 10 קומות	10	<u>רחבי עיר D</u>
הוראות בינוי			
	קרקע : 3.5 מ' ק.טיפוסית : 3.15 מ'	3.00 מ' - 3.5 מ'	<u>גבהי קומות</u> גובה קומת מגורים וקרקע למעט גובה קומת קרקע ברח' ראשי
			<u>קווי בניין</u>
	2.0 מ'	2.0 מ'	-קדמי (כולל מרפסות)
	4.0 מ'	4.0 מ'	-קדמי (קומת קרקע)
	2.0 מ'	2.0 מ'	-רוחב רצועה בזיקת הנאה (קדמי קרקע)
	5.0 מ'	5.0 מ'	-נסיגה קדמי בגג

	3.0 מ' / 4.0 מ'	3.0 מ' / 4.0 מ'	*ברחבי עיר D הנסיגה תחול על שתי קומות העליונות -צדדי -אחורי
	50 מ"ר	50 מ"ר	שטח מינימלי לדירה כולל ממ"ד *
	עד 14 מ"ר	שטח של עד 14 מ"ר בלבד שלא תהיה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	שטח מרפסות פתוחות
פורסמה הקלה להגדלת שטח דירה בינונית מ-75 100 מ"ר	36 / 26 / 67 (עד 100 מ"ר)	סה"כ יח"ד מבוקש: 129 לפחות 20% בתמהיל הדירות הקטנות-26 לפחות 20% בתמהיל הדירות הגדולות-26 לפחות 40% בתמהיל הדירות- 52	<u>תמהיל דירות</u> - מס' יחידות דיור הקטנות(עד 75 מ"ר) - מס' יחידות דיור הגדולות (110 מ"ר לפחות) - מס' יח"ד אשר שטחם בין 75-90 מ"ר

"בנייה תת קרקעית-מרתפים "

שטח	מותר	מוצע	סטייה
	425%	6752.95 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
		12499.25 מ"ר	
	3 קומות מרתף משותף עם חלקה 1964	ללא מגבלת קומות לשטחי חניה, אחסנה, שטחים טכניים	קומות
	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	שימוש
	82.1% 17.9%	85% (15% שטח חלחול)	תכסית
	129 מחסנים עד 10 מ"ר	עד 10 מ"ר עבור כל יח"ד	מחסנים
	4.56 מ'	2.00 מ'	קווי בניין תחתי קדמי

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240724/2	תיק בניין: 413700000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000437911

בעלי עניין

מבקש

מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ, שדרות הראשונים 23 ראשון לציון

בעל הנכס

מעוז דניאל חברה קבלנית לבנייה בע"מ, שדרות הראשונים 23 ראשון לציון

עורך

יפתח וקס

מטפל:

רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב אנילביץ מרדכי 34

גוש וחלקה:

גוש: 6043 חלקה: 1992 מגרש: 14

שטח המגרש

2902.00 מ"ר

תוכניות:

ח/132/ב, תמא 40/א/1, 505-0464347, 505-0648881, 505-0497784, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/1/132/ב, ח/1/132/ג, ח/3/1, ח/1/אר/11, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/23, ח/619, תמא/36/א

שימושים:

מגורים **תאור הבקשה:** בניה חדשה - ח/619 הריסה ובניה

שטח עיקרי:

10308.58 מ"ר **שטח שירות:** 10240.69 מ"ר **יח"ד:** 128

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:
הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל לקומות עמודים, סה"כ 48 יח"ד קיימות.
הקמת 3 מבני מגורים מעל 3 קומות מרתף הכולל 126 יח"ד.
-בניין מס' 34 בן 11 קומות הכולל 47 יח"ד.
-בניין מס' 36 בן 10 קומות הכולל 37 יח"ד.
-בניין מס' 38 בן 10 קומות הכולל 42 יח"ד.

מהות הפרסום:

1. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובנייה ובהתאם להוראות תכנית ח/619:
-החדרת עוגנים זמנים לחלקות גובלות- גוש: 6043 חלקות 1988,1968,1978,1982,1989.
-התאמות עיצוביות"כקבוע בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2 בהוראות התכנית ח/619 כוללת תוספת קומה למבנים, עבור בניין מס' 34 מבוקש 11 קומות במקום 10 קומות.
2. מתן הקלה של:
-שינוי תמהיל כך שלפחות 40% מהדירות יהיו בשטח של 75-100 מ"ר במקום 75-90 מ"ר.

פרוט הפרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 04.03.2025 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

בוצע פרסום יידוע נוסף עבור החדרת עוגנים זמניים.

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	10,308.58		3,249.14				126
								48

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240724/2

המשך 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	הריסה - רישוי זמין		-2,400.00					
-1.00	מרתף			6,991.55				
0.00	מרפסת קונזולית					1,140.00		
0.00	מרפסת גג					827.00		
	סה"כ		-2,400.00		10,308.58		10,240.69	126

חוות דעת

תיאור מצב קיים :

על מגרש הפונה לרחוב אנלביץ' וביאליק, קיימים 3 מבנים, בני 4 קומות מעל עמודים, הכולל 48 יח"ד סה"כ. תקציר התנגדות: שבנוב דן רח' אנלביץ' 38: הקבלן המבצע מכריח אותי בפינוי וקבלת דירה עתידית פחותה מהדירה שלי. אני בן 90 ומתנגד לביצוע הפרויקט אשר ישבש לי את חיי וימנע ממני להישאר בחזית פתוחה הקיימת כיום בדירתי.

התייחסות להתנגדות

היתר יצא בכפוף להצגת 100% חתימות של בעלי הנכס.

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- אושרה תכנית בינוי בוועדה מס' 2024017 מתאריך 25.11.2024 עבור מגרש עם תכנון של 3 בניינים במגרש. הקונטור השתנה מתכנית בינוי, השינויים אושרו ע"י מערך עיצוב עירוני ואדריכל העיר.
- אישור מהנדס למימוש זכויות מכוח ח/619 התקבל מתאריך 17.06.2025.
- מכפיל מוצע ממס' יח"ד קיים הינו מכפיל של 2.62.
- בניין מס' 38 בקומה 8 תוכננה מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית דרומי.
- בניין מס' 36 בקומה 8 תוכננה מרפסת גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מזרחי.
- בניין מס' 34 בקומה 9 תוכננה בניה מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית מערבי.
- יש לתקן הערות גרפיות ע"ג התכנית.
- לתת מפלסים עבור מסתורי כביסה.
- במקומות שיש פרגולה יש להראות את הפרגולה בקווים מרוסקים באותה קומה.
- יש לתקן הדגשות עיצוביות (שינוי גוון) בין החלונות קומות הגג.
- להשלים מידות כלליות ומידות העמדה בקומות המרתף.
- יש לחשב שטח מסתורי כביסה בקומה א' אשר מתחת בנוי כשטח עיקרי היות וזה במפלס של הקומה.
- יש לתכנן מתקנים פוטוולטאים על הגג.
- יש לצרף חישוב שטח פרגולות.
- להתאים גובה קומת קרקע למותר.
- לרשום מס' בניינים בחזיתות וחתכים.
- יש להדגיש זיקת הנאה בנספח פיתוח.
- יש להיזו מד מים מזיקת הנאה
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה הכלולות בהיתר.
- השלמת 100% חתימות בעלים

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בית משותף 48 תתי חלקות

התקבלו 32 ייפוי כוח - 66.6% הסכמות הבעלים (נדרשת הסכמה של לפחות 67%)

חסר ייפוי כוח 16 תת חלקות (3,4,5,8,9,11,17,18,28,29,34,35,45,46,47,48) או לחילופין תקנה 36ב'

- מספר חתימות

סה"כ 48 תת חלקות

מצורף בבקשה להיתר 32 ייפוי כוח זה 66.6% מכל הבעלים (נדרשת הסכמה של לפחות 67%)

חסר ייפוי כוח 16 תת חלקות (3,4,5,8,9,11,17,18,28,29,34,35,45,46,47,48) או שלחה תקנה 36

- אישור - תשתיות(ניקוז)

- אישור - תנועה וחניה

- אישור - תברואה

- דחיה - תאגיד מים

הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 6/7/25.

מתנגדים

- שבנוב דן, אנילביץ 38 חולון

המלצות מהנדסת העיר

על מגרש הפונה לרחוב אנילביץ' קיימים 3 מבנים בני 4 קומות המיועדים להריסה במסגרת התחדשות עירונית לפי תכנית ח/619. הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.

לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:
היתר יוצא עם השלמת 100% חתימות בעלים

הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל:
-תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסות גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית דרומית, מזרחית ומערבית.
-אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות:

- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיוור עם נציג תאגיד מי שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.
- יש לתאם סיוור עם נציג מי שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:

לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:
היתר יוצא עם השלמת 100% חתימות בעלים

הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל:
-תיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו עבור מרפסות גג מעל אזור לא בנוי לכיוון חזית דרומית, מזרחית ומערבית.
-אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
- השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

תנאים לתחילת עבודות:

- אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
- יש לתאם סיוור עם נציג תאגיד מי שקמה לפני הריסה לטובת פירוק מדי מים.
- יש לתאם סיוור עם נציג מי שקמה לפני העליה לקרקע לשמירה על תשתיות התאגיד הגובלות בנכס.

בקרת תכן

- הגשת דו"ח המפרט את השינויים המרחביים או הצהרה כי לא נערכו שינויים, חתום ע"י עורך הבקשה (תקנה 47(2))
- אישור מכון בקרה
- אישור מחלקת תנועה
- אישור מחלקת ניקוז
- תשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- יש לתקן תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר וברישוי זמין.
- אישור פקיד היערות
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240724/2

- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- אישור היחידה לאיכות סביבה

אישור התחלת עבודות

- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע - טופס ג-1
- הודעה על מינוי האחראי לביצוע שלד הבניין - טופס ג-3
- הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ג-4
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע - טופס ג-6 (בצירוף תעודת אדריכל/מהנדס/ במבנה פשוט תעודת הנדסאי הרשום במרשם הנדסאים וטכנאים) + ת"ז
- הצהרת האחראי לביצוע שלד הבניין - טופס ג-8 (בצירוף תעודת אדריכל/מהנדס/ במבנה פשוט תעודת הנדסאי הרשום במרשם הנדסאים וטכנאים) + ת"ז
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ג-9 בצירוף רישיון קבלן רשום בתוקף + ת"ז (חברה בע"מ פרוטוקול חברה- מורשה חתימה)
- הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין - טופס ג-10 (בצירוף. הסכם התקשרות לפינוי פסולת, בצירוף טופס הצהרה על כמויות פסולת ועודפי עפר)
- אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין - טופס ג-12 (בצירוף רישיון מודד מוסמך)
- מינוי מדביר + רישיון עבודה + ת"ז ח-4
- אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות - ג-13
- אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות המעבדה של מערכות הבניין, בהתאם למוצע בבקשה (גז, תברואה, מעקות, אנטנות וכו') + בטונים
- תכנית ארגון אתר dwf
- שלט אתר טופס התחייבות להתקנת שלט
- אישור תברואה הצגת חוזה התקשרות עם אתר פינוי פסולת + טופס הצהרת חישוב כמויות פסולת (גורם פנים עירייה)
- אישור חזות העיר- נספח גדר מדברת (גורם פנים עירייה)
- תשתיות- תמונות שצ"פ לפני תחילת עבודה (גורם פנים עירייה)

ביקורת במהלך ביצוע

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

תעודת גמר

- הצהרת עורך בקשה ראשי - טופס ה-1
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים - טופס ה-2
- הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה - טופס ה-5 (בצירוף רישיון קבלן רשום בתוקף)
- אחראי לביקורת על הביצוע בקשה לקבלת תעודת גמר טופס ה-7
- הצהרת אחראי לביצוע שלד המבנה לתעודת גמר (בצירוף הסמכה ות"ז) ה-11
- אישור מודד
- אישור חזות העיר
- אישור שומה
- אישור מי שקמה
- אישור תשתיות + גנים ונוף
- אישור איכות סביבה
- אישור בניה ירוקה/ אישור מטרדי רעש/ אישור פינוי אסבסט/ אישור קרינה
- אישור פיקוח על הבניה
- תצהיר לבדיקת ממ"ד אחראי לביקורת ג-5 (מתחת ל 6 יח"ד כולל)

עיריית חולון מינהל תכנון והנדסה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20240724/2

- טופס 20 א' הצהרת אחראי לביצוע שלד ג-6 (מתחת ל 6 יח"ד)
- אישור תקינות מעבדה (מתחת ל 6 יח"ד) עבור מסן אויר, אטימות, מסגרות, עובי טיח, ריכוז בטונים
- אישור תקינות מעבדה- דוח ריכוז בטונים

נספחים

1. טבלה לוועדה

סטייה	מוצע	מותר	
שטחי בניה על קרקעיים			
	10308.58 מ"ר	10556.02 מ"ר 75%	עיקרי :
	3249.14 מ"ר	3518.67 מ"ר 25%	שירות :
	13557.72 מ"ר	14074.7 מ"ר 485%	סה"כ :
	<u>פירוט:</u>		
	<u>בניין 34</u>		
	עיקרי : 3894.19 מ"ר		
	שירות: 1196.05 מ"ר		
	<u>בניין 36</u>		
	עיקרי: 3171.12 מ"ר		
	שירות: 981.28 מ"ר		
	<u>בניין 38</u>		
	עיקרי: 3245.63 מ"ר		
	שירות: 1069.50 מ"ר		
	2902 מ"ר	400 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
קומת קרקע			
	661 מ"ר (כולל רמפה מקורה)	40% משטח קומת הקרקע $1591 * 40\% = 636.4$ מ"ר שימושים : מבואה משותפת , חלל פנאי ופעילות משותפים , חנית אופניים ועגלות , חדר אשפה וכו'.	-שטח לדיירי בניין בקומת קרקע(שטח משותף)

	בניין 36-דירה אחת לחזית (מגרש פינתי)	בחזית אחורית וצדדית ולא לרח' ולצ"פ	דירות גן
	יתר הבניינים ללא דירות בחזית.	-יותר דירות בקומת קרקע אך לא תותר הפנייתן לרח' ראשי - הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי יהיה לשיקול דעת וועדה	* בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי
	בניין 34 : 27.35 בניין 36 : 27.65 בניין 38 : 28.55	מפלס מדרכה מותר הפרש $0.50 \pm$ מ' בניין 34 : 0.50 ± 27.14 מ' בניין 36 : 0.50 ± 27.43 מ' בניין 38 : 0.50 ± 28.36 מ'	מפלס כניסה 0.0
מספר קומות			
פורסם יידוע לתוספת קומה בהתאם להוראות 619 "התאמה עיצובית" סעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2	בניין 34 : 11 בניין 36 : 10 בניין 38 : 10	10	רחבי עיר D
הוראות בינוי			
יש להנמיך גובה קומת קרקע ל 3.5 מ'	קרקע: 3.60 מ' טיפוסית: 3.15 מ'	3.00 מ' - 3.5 מ'	גבהי קומות -גובה קומת מגורים וקרקע למעט גובה קומת קרקע ברח' ראשי
	2.0 מ' 4.0 מ'	2.0 מ' 4.0 מ'	קווי בניין -קדמי עילי -קדמי קרקע

	2.0 מ'	2.0 מ'	- רצועה בזיקת הנאה
	5.0 מ'	5.0 מ'	-נסיגה קדמי בגג
	3.0 מ'	3.0 מ'	2קומות
			-צדדי
	50 מ"ר	50 מ"ר	שטח מינימלי לדירה כולל ממ"ד *
	עד 14 מ"ר	שטח של עד 14 מ"ר בלבד שלא תהיה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	שטח מרפסות פתוחות
פורסמה הקלה להגדלת שטח דירה בינונית מ75-100 מ"ר	29	סה"כ יח"ד מבוקש: 126 לפחות 20% בתמהיל הדירות הקטנות-25	תמהיל דירות - מס' יחידות דיור הקטנות(עד 75 מ"ר) - מס' יחידות דיור הגדולות (110 מ"ר לפחות)
	25	לפחות 20% בתמהיל הדירות הגדולות-25	- מס' יחידות דיור הגדולות (110 מ"ר לפחות)
	72	לפחות 40% בתמהיל הדירות	- מס' יח"ד אשר שטחם בין 75-90 מ"ר
		50	

”בנייה תת קרקעית-מרתפים ”

סטייה	מוצע	מותר	
	6991.55 מ"ר	425% 80803.5 מ"ר	שטחי בניה תת קרקעיים
הוראות בינוי			
	3	ללא מגבלת קומות לשטחי חניה, אחסנה, שטחים, טכנים	קומות
	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	שימוש
	84% 16.7%	85% (15% שטח חלחול)	תכסית
	עד 10 מ"ר 78	עד 10 מ"ר עבור כל יחיד	מחסנים
	2.00 מ' 2.00 מ'	2.00 מ' 0.00 מ' *בשיקול דעת וועדה המקומית	קווי בניין תחתי קדמי קדמי (במידה והמגרש פוני לשתי חזיתות

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 9	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240540	תיק בניין: 417900000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000435798

בעלי עניין

מבקש

צנטרום בשרון 10 בע"מ, המסגר 42 תל אביב - יפו

בעל הנכס

צנטרום בשרון 10 בע"מ, המסגר 42 תל אביב - יפו

עורך

משה מנו

מטפל:

רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב השרון 10

גוש וחלקה:

גוש: 7169 חלקה: 209

תוכניות:

505-0464347, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/129/1, ח/1, הנחיות ח/619, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/23, תמא/36/א

יעוד:

מגורים ב1

תאור הבקשה:

ח/619 - הריסה ובניה מחדש

שטח עיקרי:

2595.62 מ"ר שטח שירות: 1932.00 מ"ר יח"ד: 23

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. הריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, מעל קומת עמודים מפולשת.
2. הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפי חנייה, הכולל סה"כ 23 יח"ד.

מהות הפרסום:

מתן הקלות:

א. הקלה בתמהיל דירות, מבוקשות 5 דירות בגודל 75-90 מ"ר המהוות 22% במקום 9 דירות המהוות 40% מכלל הדירות המתוכננות לפי תכנית ח/619

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 29.12.2024 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

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	מרתף			1,932.00				23
1.00	מגורים	2,595.62						6
0.00	מרפסת קונוולית					276.25		
0.00	מרפסת גג					254.62		
	סה"כ	2,595.62		1,932.00		530.87		23
		2,595.62		1,932.00		530.87		29.00

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב השרון קיים מבנה מגורים משותף, בן 2 קומות, הכולל 6 יח"ד סה"כ.

חות דעת יועצים:

תנועה: מאושר, אין התנגדות לתכנון התנועתי ע"פ נספח התנועה. תנאי לתחילת עבודות: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים. ביצוע עבודות המדרכות יבוצעו ע"ח היזם וע"פ הנחיית אגף תשתיות. תנאים לטופס 4:

1. אישור התמרור המבוקש בוועדת תנועה.
2. אישור מתכנן התנועה שהביצוע בפועל תואם לתכנון התנועתי כולל התקנת מתקני אופניים ותמרורי חניות אופנועים.
- תברואה:** לא מאושר, אורך שביל פינאי עד לנקודת האיסוף צריך להיות עד 20 מטר השביל המוצע הוא מעל 30 מטרים. יש לצרף פרטי החדרים ושני חתכים לכל חדר חסר פתרונות איזור.
- שימור:** לא מאושר, יש לתקן לפי ההערות.

הערות אחראי רישוי

1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן.
2. אישור מהנדס למימוש זכויות מכוח ח/619 התקבל מתאריך 18.3.2024.
3. מכפיל מוצע ממס' יח"ד קיים הינו מכפיל של 3.8.
4. יש לשפר תכנון חזית קדמית בקומת קרקע כדי להמנע מקפיצות בחזית ולעמוד ב%40 שטחים משותפים בקומת קרקע.
5. עיצוב החזיתות וחומרי גמר נבדקו ע"י יועצת שימור וניתנו הערות.
6. שיטת ביסוס באמצעות רפסודה.
7. יש להשלים בשלב בקרת תכן אישור מח' שימור ותברואה.
- 8. הערות לתכנית:**
 - להראות מעלית בתוך הפיר מעלית.
 - יש לצרף טבלת עצים חדשים.
 - יש לצרף נספח תנועה עם חתימה "מאושר עקרוני" לגרמושקה.
 - לפנות את זיקת ההנאה מכל מכשול ולהקפיד על תכנונה בהתאם להנחיות המרחביות כולל רחוב מדרכה וגינון.
 - לשפר גרפיקת הפיתוח בקומת הקרקע, מפלסי פיתוח והתאמה לכל התוכניות.

גורמי פנים:

- סוג בעלות
בנין משותף
- מספר חתימות
100% חתימות בעלים

המלצות מהנדסת העיר

מדובר במבנה קיים המיועד להריסה ובניה מחדש במסגרת התחדשות עירונית לפי ח/619.

- הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.1.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל:
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף ל:
- יש להקפיד על תכנון זיקת ההנאה בהתאם להנחיות המרחביות כולל אבן ניקיון ללא גידור בפיתוח.
- השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.
- נספח מהנדס שמפרט ומאשר את שיטת הביסוס.
וכן אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
תנאי לתחילת עבודות: אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן :
הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל :
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף ל :
- יש להקפיד על תכנון זיקת ההנאה בהתאם להנחיות המרחביות כולל אבן ניקיון ללא גידור בפיתוח.
- השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.
- נספח מהנדס שמפרט ומאשר את שיטת הביסוס.
וכן אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצרוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
תנאי לתחילת עבודות : אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

מכון בקרה כן

גליון דרישות - בקרת תכן

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- אישור מכון בקרה

דרישות ל ח/619

- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- אישור פקיד היערות
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין
- התקנת מתקנים פוטוולטאים
- -----אישורים נדרשים לשלב תחילת עבודות-----
- 1. (ג-1) הודעה על מינוי האחראי לביקורת + רישיון ותעודה מזהה
- * בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) 2018 – תיקון תקנה 1 (1)
- 2. (ג-2) הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע + רישיון ותעודה מזהה
- * בעל ההיתר רשאי למנות אחראים נוספים לביקורת על הביצוע.
- 3. (ג-3) הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + רישיון ותעודה מזהה
- 4. (ג-4) הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה + רישיון ותעודה מזהה
- 5. (ג-5) הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (בהיתרים בהן נדרשת בקרה של מכון בקרה)
- 6. (ג-6) הצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
- 7. (ג-7) הצהרת אחראי משנה לביקורת על הביצוע
- * בעל ההיתר רשאי למנות אחראים נוספים לביקורת על הביצוע.
- 8. (ג-8) הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין
- 9. (ג-9) הצהרת קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה
- 10. (ג-10) הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע, פינוי פסולת בניין
- 11. (ג-11) הצהרת אחראי לתיאום עם מכון בקרה (בהיתרים בהן נדרשת בקרה של מכון בקרה)
- 12. (ג-12) אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין (הנוסח ישולב בקובץ המדידה לסימון מתווה מתווה בניין).
- 13. (ג-13) אחראי לביקורת על הביצוע, בקשה לאישור תחילת עבודות
- 14. רשימת בדיקות מעבדה (צרופה)

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240540

- 15. אישור התקשרות עם מעבדה מאושרת לביצוע בדיקות המעבדה (צרופה)
- 16. קובץ תכנית ארגון אתר בנייה מאושרת ע"י אגף התנועה, מנהל תשתיות
- מערך חזות העיר, מנהל החינוך, ואגף פיקוח על הבניה
- * חתום ע"י קבלן, ממונה בטיחות, קונסטרוקטור (צרופה יוגש בקובץ DWF)
- 17. קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין (צרופה, יערך בהתאם להנחיות מפ"י)
- 18. (ג-14) הודעת מכון בקרה על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
- (יועבר לרשות הרישוי ע"י מכון הבקרה)
- 19. הסדרי תנועה זמניים ככל שיידרשו מול היחידה לתיאום הנדסי ואגף התנועה
- 20. מינוי מדביר מוסמך
- ----- תנאים למהלך ביצוע -----
- התקנת שלט באתר
- (ד-1) קבלת דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - סימון קווי בניין
- (ד-2) דיווח אחראי משנה לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר הבנייה
- היתר לשינוע חול
- הגשת 3 אישורים להקמת מנוף
- (ד-1) קבלת דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - גמר יסודות בניין
- מפה מצבית לאחר יציקת העמודים וקירות בקומת קרקע מאושרת ע"י המודד העירוני
- (ד-1) קבלת דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - גמר עבודות מרתף ותת
- (ד-1) קבלת דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - גמר שלד המבנה
- (ד-1) קבלת דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה - גמר הבניין
- ביצוע רשתות הגנה בהיקף המבנה
- ----- אישורים נדרשים לשלב תעודת גמר: -----
- הגשת בקשה לתעודת גמר
- אישור מודד העירייה על גבי מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושלמה
- תצהיר האחראי לביקורת
- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין
- תצהיר עורך הבקשה על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
- תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
- תצהיר עורכי משנה על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
- טופס תוצאות בדיקות המעבדה שנערכו
- אישור תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר תשתית המים והביוב
- צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה מודפסים בצבע על-גבי A4
- אישור מערך חזות העיר
- במידה ובוצע צובר-גז אישור חברת הגז
- אישור רשות הכבאות
- אישור פקע " ר
- התייחסות יועץ הנגישות
- אישור אגף התנועה, לרבות לתקינות מתקני חנייה ככל שישנם
- אישור אגף תשתיות
- אישור מח' ניקוז
- אישור מחלקת מאור
- אישור מחלקת דרכים
- אישור אגף שפ"ע לפתרון האשפה :
- התייחסות נציג פקיד יערות (מאגף גנים ונוף) לעניין השלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות
- נסח טאבו עדכני
- אישור מח' הגבייה
- אישור תיאום הנדסי

נספחים

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240540
1. טבלת בדיקה לוועדה

סטייה	מוצע	מותר	
זכויות בניה על קרקעיים			
	1794.33 מ"ר 801.29 מ"ר 2595.62 מ"ר	75% 1947.18 מ"ר 25% 649.06 מ"ר 335% 2596.25 מ"ר	שטח בניה עיקרי : שירות : סה"כ :
	775 מ"ר	400 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
קומת קרקע			
7 מ"ר יש להתאים ולצרף סכמה על אופן החישוב, יש לשים לב לא להכליל את קומה המפולשת כחלק משטחים משותפים.	175 מ"ר (בהתאם לחשוב ידני) לא צורפה סכמת חישוב שטחים משותפים מתאים למותר הלובי ממקום לחזית רחוב השרון	40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ100 מ"ר הגדול מבניהם – 455.74*40% 182.29 מ"ר שימושים : מבואה משותפת , חלל פנאי ופעילות משותפים , חנית אופניים ועגלות חדר אשפה חזית הפונה לרח' השרון	-שטח לדיירי בניין בקומת קרקע(שטח משותף) מיקום לובי מגורים
	מוצעות שתי דירות בחזית האחורית של הבניין התחלת הרמפה מקו מגרש 4.0 מ'	תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצדית של הבניינים שאינה פונה לחזית או לשטח ציבורי התחלת הרמפה מקו מגרש של קומת הקרקע 4 מ'	דירות גן מיקום הרמפה
	7	7	מספר קומות
	קרקע: 3.16 מ' טיפוסית: 3.16 מ'	3.00 מ' - 3.5 מ'	גבהי קומות -גובה קומת מגורים וקרקע
	2.0 מ' 5.5 מ' 2.0 מ' 6.75 מ' 2.7 מ' 3.0 מ'	2.0 מ' 4.0 מ' 2.0 מ' 5.0 מ' 2.7 מ' 3.0 מ'	קווי בנין זיקת הנאה קדמי-קרקע קדמי-עלי קדמי-גג צידי אחורי
	60 מ"ר	50 מ"ר	שטח מינימלי לדירה כולל

		ממ"ד *	
	עד 14 מ"ר	שטח של עד 14 מ"ר בלבד שלא תהיה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	שטח מרפסות פתוחות
סטייה של 4 יח"ד (נדרש 9 יח"ד) הקלה בתמהיל דירות, מבוקשות 5 יח"ד בגודל 75-90 מ"ר המהוות 22% במקום 9 יח"ד המותרות לפי תכנית ח/619	6 יח"ד	סה"כ 23 יח"ד 20% יח"ד ששטח לפחות 110 מ"ר 5≈4.6	תמהיל דירות
	5 יח"ד (22%)	40% יח"ד ששטחן 75-90 מ"ר 9≈9.2	
	7 יח"ד	20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר 5≈4.6	

"בנייה תת קרקעית-מרתפים"			
	1932 מ"ר	255%*775 = 1976.25 מ"ר	רחבי עיר B
הוראות בינוי			
	3	ללא מגבלת קומות לשטחי חניה, אחסנה, שטחים טכנים	קומות
	חנייה, מחסנים, מבואות	חניה אחסנה מערכות טכניות	שימוש
	83.09%	85% (15% שטח חלחול)	תכסית
	7 מחסנים עד 10 מ"ר כל אחד	עד 10 מ"ר עבור כל יח"ד	מחסנים
	2 מ' לרחוב השרון	2.00 מ'	קווי בניין תחתי קדמי

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

תיאור מצב קיים:

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

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח- לא נדרש

תברואה- מאושר

תנועה- מאושר

ניקוז- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

אינסטלציה- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

סביבה- נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

התייחסות להקלה המבוקשת:

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

התייחסות להתנגדויות

התקבלו ההתנגדויות הבאות:

1. מאיר בן ששון - ההסתדרות 174 (שוכר חנות בקומת קרקע)

עיקרי טענות המתנגד:

• שוכר חנות (מיני-מרקט) כ-35 שנה.

• פינוי החנות לצורך הבנייה יגרום לו נזק כלכלי כבד.

• חשש לאובדן מוניטין שנבנה לאורך עשרות שנים.

• הפסד כספי בגין סחורה, ציוד ותכולה במהלך הפינוי.

• פגיעה מהותית בפרנסתו ובפעילות העסקית השוטפת.

2. אלברט ארנון - מאפו 3 (מרחק כ-50 מטר מהבנייה המבוקשת)

עיקרי טענות המתנגד:

• הבניין החדש מתוכנן כ"רב קומות" ופוגע בצביון השכונה המאופיינת בבתים פרטיים.

• פגיעה באופי האזור ובנראות העירונית.

• פגיעה בפרטיות - מבנה גבוה מול בית נמוך ופרטי.

• חסימת אוויר טבעי ואור לדירתו.

• תחזית לעומסי תנועה וחניה - הרחוב צדדי, צר וחד-סטרי, וכיום כבר קיים עומס.

• המכתב על ההתנגדות התקבל בדואר רגיל ובאיחור - פגיעה בהליך קבלת זכות הטיעון.

מענה הצוות המקצועי של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

לעניין התנגדותו של מאיר בן ששון - שוכר החנות בבניין המבוקש

• טענות כלכליות ועסקיות אינן עילה תכנונית - שאלות של פינוי, פיצוי או פגיעה בפרנסה הן קנייניות-מסחריות ומטופלות

במסגרת חוזית בין הדיירים/היזם לבין השוכר. הוועדה אינה מוסמכת לדון בכך.

• מעמד שוכר - לשוכר אין זכות וטו על בקשה להיתר בנייה, וההתנגדות התכנונית נבחנת לפי הוראות התכנית בלבד.

• הבקשה נבחנה תכנונית בלבד - אין בבקשה חריגה מהתב"ע ואינה משליכה על זכויות הבנייה המותרות.

• פניות בנושא פיצוי או חלופות - יידרשו להיבחן מול בעל הנכס והיזם, ולא במסגרת מוסד התכנון.

לעניין התנגדותו של אלברט ארנון - רח' מאפו 3 (מרחק 50 מ')

• צביון שכונתי - הבקשה תואמת תכנית בניין עיר החלה על המגרש. כל עוד הבנייה מתבצעת בהתאם לתב"ע המאושרת, שינוי

"צביון" אינו מהווה עילה תכנונית לדחיית הבקשה.

• פרטיות, אור ואוויר - נבדקו במסגרת הבקשה. במרחק של כ-50 מ' אין פגיעה החורגת מהוראות התכנית, והצללות בתחום זה

אינן מהוות מניעה סטטוטורית.

• גובה המבנה - תואם זכויות בנייה על פי התכנית התקפה, ללא הקלות וללא סטייה ניכרת.

• עומסי תנועה וחניה - נבחנו מול יועץ תנועה. השפעת הפרויקט על רחוב מאפו הוערכה כמינורית, ללא שינוי תנועתי מהותי

וללא חסימת דרכים.

- הליכי פרסום והמצאת מסמכים - הפרסום בוצע כדין לפי תקנות התכנון והבנייה.
- סיכום - הבקשה תואמת תב"ע, עומדת בהוראות חוק התכנון והבנייה, ולא נמצא יסוד תכנוני המצדיק קבלת ההתנגדות. הערות בדיקה

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

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.

מתנגדים

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

המלצות מהנדסת העיר

מדובר על הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד והקמת מבנה מגורים בן 11 קומות הכולל קומת מסחר בקומת הקרקע עבור 72 יח"ד במסגרת תכנית עיצוב שאושרה.

לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בהוראות ח/619 ותכנית העיצוב
לאשר הבקשה כולל ההקלות כדלקמן:

אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

הצגת שיטת ביסוס המרתף לרבות חתימה על כתב התחייבות לעניין החדרת עוגנים לחלקות גובלות באם מדובר בשיטת ביסוס זו.

ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:
לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בהוראות ח/619 ותכנית העיצוב

הבקשה פורסמה לפני ביטול מנגנון ההקלות וטרם תיקון ח/619.

הבקשה תואמת לתיקון ח/619 ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה כולל ההקלה בכפוף ל:

אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

הצגת שיטת ביסוס המרתף לרבות חתימה על כתב התחייבות לעניין החדרת עוגנים לחלקות גובלות באם מדובר בשיטת ביסוס זו.

ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

מכון בקרה כן

דרישות ל ח/619

- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מח' תברואה
- אישור מכון בקרה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240687

- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- נספח בניה ירוקה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- מכון בקרה
- אישור רמ"י
- אישור מח' תנועה
- אישור פקיד היערות
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- אישור תיאום הנדסי מול מנהל התשתיות דרך מערכת תאום תשתיות לאומיות.
- -----אישורים נדרשים לשלב תחילת עבודות-----
- 1. (ג-1) הודעה על מינוי האחראי לביקורת + רישיון ותעודה מזהה
- * בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) 2018 – תיקון תקנה 1 (1)
- 2. (ג-2) הודעה על מינוי אחראי משנה לביקורת על הביצוע + רישיון ותעודה מזהה
- * בעל ההיתר רשאי למנות אחראים נוספים לביקורת על הביצוע.
- 3. (ג-3) הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + רישיון ותעודה מזהה
- 4. (ג-4) הודעה על מינוי קבלן רשום לביצוע הבנייה או העבודה + רישיון ותעודה מזהה
- 5. (ג-5) הודעה על מינוי אחראי לתיאום עם מכון בקרה (בהיתרים בהן נדרשת בקרה של מכון בקרה)

נספחים

1. טבלה 20240687 לחו"ד

סטייה	מוצע	מותר	גודל מגרש הנדון: 1553 מ"ר
שטחי בניה על קרקעיים			
	<p>65.8% = 6595.65 מ"ר</p> <p>העברת 7.3% מעיקרי לשירות:</p> <p>32.3% = 3235.24 מ"ר</p> <p><u>סה"כ 9830.89 מ"ר</u></p>	<p>645% (תתאפשר תוספת זכויות (</p> <p>אחוזי בנייה כוללים מעל הקרקע</p> <p>645% (25% שטח שירות, 75% שטח עיקרי)</p> <p>שטח עיקרי מותר 7512.6 מ"ר.</p> <p>שטח שירות מותר 2504.2 מ"ר.</p> <p><u>מותר סה"כ עיקרי ושירות 10016.8 מ"ר</u></p>	<p>1200 מ"ר</p>
קומת קרקע			
	<p>511.71 מ"ר = תואם להנחיות.</p> <p>מסחר/ משרדים/ שירותים אישיים/ שימושים ציבוריים/ שימושים בעלי אופי ציבורי</p> <p>יש</p> <p>יש זיקת הנאה</p>	<p>40% משטח הקומה</p> <p>מסחר/ משרדים/ שירותים אישיים/ שימושים ציבוריים/ שימושים בעלי אופי ציבורי</p> <p>כניסה נפרדת למגורים</p> <p>המרווח הקדמי מסומן כזיקת הנאה</p>	<p><u>חזית פעילה</u></p> <p>שטח החזית מסך שטח הקומה הנדרש</p> <p>שטח החזית לא יעלה על 15% מזכויות הבניה במגרש</p> <p>שימוש</p> <p>הוראות נוספות:</p>

סטייה	מוצע	מותר	גודל מגרש הנדון: 1553 מ"ר
	מסחר, מבואה משותפת, חלל פנאי ופעילות משותפים, חניית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.	לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ"ר ניתן לצמצם ל-30% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ"ר שימושים: מבואה משותפת, חלל פנאי ופעילות משותפים, חניית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.	שטח לדיירי בניין בקומת קרקע (שטח משותף) *בחזית פעילה/בניין עם חזית מסחרית מאושרת מיקום לובי מגורים
	לא מבוקשות דירות גן.	בחזית אחורית וצדדית -דירות דירות בקומת קרקע אך לא תותר הפנייתן לרח' ראשי - הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי יהיה לשיקול דעת וועדה	דירות גן בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי
הוראות בינוי			
	10 קומות.	*10 * תתאפשר תוספת זכויות וקומות	מספר קומות מותר רחוב ראשי לפי גודל מגרש מ-1000 עד 1200 מ"ר: :
	3.15 מ' 4.45 מ'	3.00 מ' - 3.5 מ' 4.00-4.50 מ'	גבהי קומות גובה קומת מגורים וקרקע למעט גובה קומת קרקע ברח' ראשי גובה קומה פעילה (רח' ראשי וקומה מסחרית במגרשים אחרים)

סטייה	מוצע	מותר	גודל מגרש הנדון: 1553 מ"ר
	<p>*קו בניין יהיה בשיקול דעת וועדה</p> <p>6.0 מ' (עבור שתי קומות העליונות) 3.0 מ'</p> <p>1.20 מ' (למעט מקרים בהם לדעת רשות רישוי קיימת הצדקה למקום אחר)</p>	<p>*חזית לשביל אינה נחשבת חזית קדמית</p> <p>3.0 מ'</p> <p>7.5 מ'</p> <p>7.5 מ'</p> <p>5.0 מ'</p> <p>*קו בניין יהיה בשיקול דעת וועדה</p> <p>6.0 מ' (עבור שתי קומות העליונות) 3.0 מ'</p> <p>1.20 מ' (למעט מקרים בהם לדעת רשות רישוי קיימת הצדקה למקום אחר)</p>	<p>קווי בניין</p> <p>-קדמי (כולל מרפסות)</p> <p>-קדמי (קומת קרקע)</p> <p>-רוחב רצועה בזיקת הנאה (קדמי קרקע)</p> <p>-קדמי לעמודים של ארקדה</p> <p>-קדמי במגרש פינתי הפונה לרח' שאינו ראשי (קומת קרקע)</p> <p>- קדמי בקומת גג</p> <p>-צדדי</p> <p>מרחק של מתקנים /חדרים למתקנים ממעקה החיצוני של הגג</p>
	1552 מ"ר	600 מ"ר	שטח מגרש מינימלי
	72 מ"ר	50 מ"ר	שטח מינימלי לדירה כולל ממ"ד *
יש לתכנן את המרפסות בהתאם למותר או להחשיב את השטח מעל 14 מ"ר ליח"ד כשטח עיקרי	יותר מ-14 מ"ר למרפסת	שטח של עד 14 מ"ר בלבד שלא תהיה ממגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	שטח מרפסות פתוחות
פורסמה הקלה בתמהיל הדירות: כמות הדירות	<p>24 = 33%</p> <p>32 = 45%</p> <p>16 = 22%</p>	<p>לפחות 20% בתמהיל הדירות הקטנות = 14.4</p> <p>לפחות 20% בתמהיל הדירות הגדולות = 14.4</p> <p>לפחות 40% בתמהיל הדירות בינוניות = 28.8</p>	<p>תמהיל דירות</p> <p>- מס' יחידות דוור הקטנות(עד 75 מ"ר)</p> <p>- מס' יחידות דוור הגדולות (110 מ"ר לפחות)</p> <p>- מס' יחיד אשר שטחם בין 75-90 מ"ר</p>

גודל מגרש הנדון: 1553 מ"ר	מותר	מוצע	סטייה
		סה"כ: 72 יח"ד	בינוניות 22% במקום 40%

הנחיות עיצוביות

	מותר	מוצע	
גדרות	לא תותר הקמת גדר חוצצת בין מרווח הקדמי לרחוב	אין גדרות.	
מרווח הקדמי (מרווח בין גבול המגרש לקווי בניין התת קרקעיים לפחות)	תישמר רצועת קרקע לנטיעות וחלחול מי נגר ברצועות אלה יינטעו עצי צל (עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש) -עומק לפחות 1.50 מ'		

"בנייה תת קרקעית-מרתפים "

אחוזי בניה ושטחים מתחת לקרקע

	מותר	מוצע	סטייה
שטחי בניה תת קרקעיים			
1200 מ"ר	510%	סה"כ שטח: 7915.2 מ"ר	5245.11 מ"ר
הוראות בינוי			
קומות	ללא מגבלת קומות לשטחי חניה, אחסנה, שטחים טכניים	4 קומות	
שימוש	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	
תכסית	85% (15% שטח חלחול)	85% (15% שטח חלחול)	
מחסנים	עד 10 מ"ר עבור כל יח"ד	עד 10 מ"ר עבור כל יח"ד	
קווי בניין תחת קו בניין קדמי לרח' ההסתדרות	2.00 מ'	2.00 מ'	
קו בניין לרח' מאפו	0.0 מ'	1.0 מ'	
קו בניין לרח' מוצקין	0.0 מ'	1.0 מ'	
צידי	0.00 מ'	0.00 מ'	

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250195/1	תיק בניין: 240600000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000482946-1

בעלי עניין

מבקש

לוי יוליה, גולומב 46 חולון, 5888430

לוי רוני שמואל, גולומב 46 חולון

בעל הנכס

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

עורך

שרונה מורדיאן

מטפל:

קובי חבושה לוי

כתובת:

רחוב גולומב אליהו 46

גוש וחלקה:

גוש: 7175 חלקה: 9

שטח המגרש

549.00 מ"ר

תוכניות:

505-0464347, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/1, אר/132, הנחיות/1, הנחיות/10, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/24, תמא/36/א, תמא/38

יעוד:

מגורים ג3

שימושים:

מגורים

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

שטח עיקרי:

55.62 מ"ר

שטח שירות: 13.88 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת: הכשרה בדיעבד של ממ"ד ופרגולה בקומת הקרקע, הריסות ופירוק מוטות ברזל. תוספת בניה חדר בחלל גג רעפים ופרגולה בקומת הגג.

מהות הפרסום

מבוקשות ההקלות הבאות:
א. הקלה 6% שיפור תכנון
ב. הקלה בקו בניין צדדי מותר 3 מ' מבוקש 0 מ' עבור ממ"ד קיים
ג. הקלה בקו בניין אחורי מותר 5 מ' מבוקש 0 מ' עבור ממ"ד קיים
ד. הקלה בגובה הממ"ד מותר 3 מ' מבוקש 3.35 מ' המשך לבניה קיימת
ה. הקלה בקו בניין צדדי מותר 3 מ' מבוקש 1.9 מ' עבור פרגולה
ו. הקלה בגובה פרגולה מותר 2.5 מ' מבוקש 3 מ'

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 31.8.25 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

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	223.32	55.62	13.88				1

עיריית חולון

מינהל תכנון והנדסה



המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש) : 20250195/1

המשך 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	מרפסת גג					38.18		
0.00	פרגולה					10.00		
	סה"כ	223.32	55.62	13.88		48.18		1

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב גולומב 46 קיים מבנה מגורים דו משפחתי, בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו יח"ד הדרומית.

התייחסות מחלקות העירייה:
פיקוח : בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 21.10.25 הבקשה תואמת בתנאים את הבנייה הקיימת בשטח. ממ"ד קיים ופרגולה קומת קרקע בנויה
סביבה : בשלב בקרת התכן

יעוד : מגורים גג
שטח מגרש : 549 מ"ר
מתכנית : ח / 1 / 14 / א

- הערות אחראי רישוי :
- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
 - נבדק לפי היתר מספר 219 משנת 78
 - לפי תמ"א 1/40 מותר לבנות ממ"ד עד 1 מ' מגבול מגרש, מבוקש ממ"ד בקו בניין 0 מ'.
 - חריגה בשטח הפרגולה בקומת הקרקע בסך 8.29 מ"ר
 - יש להציג את המקלט, שלא נבנה, המופיע בהיתר להריסה.
 - יש לתקן את מפלס גג השכנים למפלס אבסולוטי.
 - לציון % שיפוע בגג.
 - לפרט חומרי גמר ולהוסיף פרט פרגולה.

גורמי פנים:

- סוג בעלות
- רמ"י - חכירה מהוונת
- מספר חתימות
- 2 בעלי הקרקע (מבקש ושכן)
- 100% חתימות
- דחיה - תשתיות(ניקוז)
- הערות - נדרש להציג תוכנית אינסטלציה לרבות הצגה כיצד מתחברים למצב הקיים.
- יש להציג כי אין פגיעה במערכת הניקוז עקב השינויים.

- אישור - תברואה
- אישור עם הערות - אגף פיקוח
- מתאים בתנאים - יש הערות בדוח
- דחיה - תאגיד מים
- הערות - ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 8/9/25.

המלצות מהנדסת העיר

מבנה מגורים דו משפחתי בן שתי קומות, 2 יח"ד. ביח"ד הדרומית קיים ממ"ד בקומת הקרקע, ללא היתר, בגבול מגרש אחורי וצידי.
ניתן לאשר הבקשה, למעט ההקלות עבור קווי בניין לממ"ד שכן אינן תואמות את הוראות תמ"א/140 וההקלה עבור שיפור תכנון שכן התכנון המבוקש אינו מצריך הקלה זו.
בכפוף להתאמת מיקום הממ"ד למותר לפי הוראות תמ"א/140, התאמת שטח הפרגולה בקומת הקרקע עפ"י חוק והשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי כל דין.

החלטות

ניתן לאשר הבקשה בהתאם להמלצת מהנדסת העיר, למעט ההקלות עבור קווי בניין לממ"ד שכן אינן תואמות את הוראות תמ"א/1/40 וההקלה עבור שיפור תכנון שכן התכנון המבוקש אינו מצריך הקלה זו. בכפוף, להתאמת מיקום הממ"ד למותר לפי הוראות תמ"א/1/40, התאמת שטח הפרגולה בקומת הקרקע עפ"י חוק והשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי כל דין.

מכון בקרה לא

בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- 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 הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- אישור היחידה הסביבתית
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- אישור אינסטלציה

נספחים

1. חוות דעת לדיון.rtf

ח/1 מגורים			
549/2	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - מרפסות - סה"כ <u>שטחי שרות</u> ממ"ד פרגולה קומת קרקע	30%	קומת קרקע קיים בהיתר 113.12 מ"ר מוצע 6.68 מ"ר סה"כ 119.8 מ"ר	- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) 16.47 מ"ר
	30%	107 מ"ר לקומה 230 מ"ר ל2 קומות כולל הקלה	
	219 אושר	קומה א' קיים בהיתר 110.2 מוצע 0.91 סה"כ 111.11 מ"ר	
	232.12 מ"ר	סה"כ 2 קומות 230.9 מ"ר	
	9 מ"ר נטו כולל קירות	12.75 מ"ר	סטייה של 8.29 מ"ר
10 מ'	18.29 מ"ר		
קווי בניין קדמי לרחוב צדדי עבור ממ"ד לאחור עבור ממ"ד לצד עבור פרגולה	3 מ'	0 מ'	חריגה של 3 מ' מקו בניין צידי (פורסמה הקלה)
	5 מ'	0 מ'	חריגה של 5 מ' מקו בניין אחורי עבור בניה בקיר אטום (פורסמה הקלה) לפי תמ"א 40 מותר עד 1 מ' מגבול מגרש
	3 מ'	1.9 מ'	חריגה של 1.1 מ' מקו בניין צידי (פורסמה הקלה) אין מניעה לאשר
גובה במטרים ממ"ד	3 מ'	3.35 מ'	מבוקשת תוספת גובה של 0.35 מ' בהמשך לבניה קיימת (פורסמה) אין מניעה לאשר
גובה פרגולה	2.5 מ'	3 מ'	מבוקשת תוספת גובה של 0.5 מ' (פורסמה) אין מניעה לאשר

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1, תיקון 23			
סטייה	מוצע	מותר	
	48.03 מ"ר	על פי השטח הנוצר, מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע	שטח חלל גג רעפים
	7 מ'	רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג	גובה חדרים על הגג
	18.30 מ"ר	בדירות עד 120 מ"ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם $56/3 = 18.6$ מ"ר	פרגולות
3.01 מ"ר 2.76 מ"ר	1.2 מ' 1.2 מ'	לצד לאחור	קווי נסיגה לפרגולה

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



723600000 תיק בניין :	20250180/1 בקשה מקוונת עם הקלות (חדש):	סעיף 12
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000482152

בעלי עניין

מבקש

ערן אהרוני, שמר נעמי 4 חולון

בעל הנכס

ערן אהרוני, שמר נעמי 4 חולון

עורך

ניר צדוק

מטפל: קובי חבושה לוי

כתובת: רחוב נעמי שמר 4

גוש וחלקה: גוש: 6872 חלקה: 23 מגרש: 125.01

שטח המגרש: 1772.00 מ"ר

תוכניות: ח/300, תמא/10/ד/10, ח/4/300, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/3/1, ח/1, תמא/36/א

יעוד: מגורים מיוחד ב.

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

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים עבור בריכה בשטח 31.37 מ"ר בדירת גן בבנין משותף בן 9 קומות, 30 יח"ד. סככה קיימת בשטח 32.0 מ"ר מבוקשת בהליך של תקנות הפטור.

מהות הפרסום

א. הקלה בקו בניין צפון מזרח מבוקש 10 מ' במקום 14 מ' המותרים עבור בריכה.
ב. הקלה בקו בניין דרום מזרח מבוקש 0.80 מ' במקום 13 מ' המותרים עבור בריכה.

פרסום

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 25.7.25 והתקבלו התנגדויות בתקופת הפרסום

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	בריכה/מכל מאגר/מגדל מים					32.00	30	מבוקש
	סה"כ					32.00	30	

חוות דעת

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 30 חלקות משנה. הבריכה המבוקשת בשטח מוצמד לדירה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל הדיירים

תיאור מצב קיים:

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח - בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 27.7.25 הבקשה תואמת בתנאים לפי דוח הפיקוח קיים תיק עבירה מס' 202001139 בגין סככה ובריכת שחיה היה פסק דין ת.פ. 72727-02-25 שהוצא צו התאמה להיתר + קנס + צו הריסה שייכנסו לתוקף בתאריך 11.12.25. 1. קיימת סככה עם סגירות בצדדים שלא הוצגה בבקשה - שהוגשה במסגרת פטור מהיתר אין תוכנית גג ניקוז - בשלב בקרת התכן אינסטלציה - בשלב בקרת התכן סביבה - בשלב בקרת התכן

תיקצור התנגדויות

איתמר אהרונסון דייר באותו הבניין - נעמי שמר 4 התנגדות לשימוש במים בצריכה משותפת עבור צריכה פרטית .

אייל הררי דייר בקומה מעל - נעמי שמר 4 הסככה הקיימת מעל הבריכה חוסמת דרכי אוויר, שדה ראיה מכל חלונות ביתי וחוסמת גישה למכבי אש המידת הצורך

חגי גולדשיין דייר בקומה מעל - נעמי שמר 4 שימוש בבריכה יוצר למטרד רעש

הסככה הקיימת לא חוקית ונמצאת מתחת למרפסת ולחדר השינה ואינה מתאימה לחזית הבנין ומהווה פגיעה בניראות השכונה

התייחסות להתנגדויות :

מדובר בבריכה בשטח המוצמד למבקש, בהתאם להוראות תכנית בריכות המופקדת 505-1453471 מנחה הוראות כדלקמן : סעיף 4.1.2 (ג) שפת הבריכה לרבות תעלת המים לא יקטן מ-0.7 מ' מגבולות המגרש האחורי והצידיים או בהתאם להמלצה של יועץ בטיחות, המחמיר מבניהם

(ד) בדירות גן בבניין שאינו מבנה צמוד קרקע הפרש הגובה בין פני הבריכה לקומה שמעל לא יקטן מ-2.2 מ' יש להציג אישור יועץ בטיחות

אישור כיבוי אש ואישור איכות הסביבה ידרשו כחלק מבקרת התכן

הערות אחראי רישוי

1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן

2. בהתאם לדוח פיקוח קיימת סככה עם סגירות בצדדים שלא הוצגה בבקשה ומבוקשת במסגרת פטור מהיתר לא ניתן לאשר סככה מסוג זה במסגרת פטור מאחר שאינה עומדת בתנאי הפטור לרבות הצמדה למבנה וגודל הסככה, על מנת לבנות גגונים צריך שיהיה במגרש זכויות בניה עודפות ולא נותרו זכויות בניה במקרקעין.

3. להשלים חתך המבנה ולציין גובה מפני הבריכה לקומה שמעל בהתאם להוראות תכנית 505 - 1453471 לסעיף בהתאם 4.1.2 סעיף 2 (ג) (ד) ולהתאים למותר.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בית משותף

סה"כ 30 תת חלקות.

החצר מוצמדת לדירת המבקש.

- כפוף לשינויים - תשתיות (ניקוז)

הערות -יש להראות כי הקמת הבריכה אינה פוגעת במערכת תשתיות ניקוז קיימות.

- אישור - יחידה סביבתית

- דחיה - תאגיד מים

הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 6/11/25.

מתנגדים

- איתמר אהרונסון, שמר נעמי 4 דירה 23 חולון

- חגי גולדשיין, שמר נעמי 6 חולון

- עו"ד צחי משיח, שמר נעמי 6 דירה 4 חולון

המלצות מהנדסת העיר

מדובר במבנה מגורים משותף בן 9 קומות 30 יח"ד הפונה לרחוב נעמי שמר .
בדירת הגן קיימת בריכת שחיה בשטח של 32 מ"ר ללא היתר אשר מבוקשת להסדרה בדיעבד וסככה קיימת מבוקשת שאינה עומדת בתקנות הפטור.

לקבל ההתנגדות בנוגע לסככה אשר מקרה את בריכת השחיה ולסמן להריסה סככה מעל הבריכה שכן אינה תואמת לתקנות הפטור.
ייתר סעיפי ההתנגדות כהליך חובה לשלב בקרת התכן וכתנאי לאישור הבקשה להיתר.
ניתן לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף להתאמתה 505-1453471 המופקדת.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן :
לקבל ההתנגדות בנוגע לסככה אשר מקרה את בריכת השחיה ולסמן להריסה סככה מעל הבריכה שכן אינה תואמת לתקנות הפטור ולא נותרו זכויות בנייה במקרקעין.
ייתר סעיפי ההתנגדות כהליך חובה לשלב בקרת התכן וכתנאי לאישור הבקשה להיתר.
ניתן לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות בכפוף להתאמתה 505-1453471 המופקדת.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.

בקרת תכן

- אישור/ פטור הג"א
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור אינסטלציה
- אישור מח' ניקוז
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור כיבוי אש
- אישור היחידה הסביבתית

נספחים

1. חוות דעת לדיון .rtf

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	31.37 מ"ר		<u>שטחי שרות</u> בריכה
חריגה של 4 מ' מקו בניין צפון מזרח (פורסמה הקלה)	10 מ'	14 מ'	<u>קווי בניין</u> צפון מזרח
חריגה של 12.2 מ' מקו בניין דרום מזרח (פורסמה הקלה)	13 מ'	0.8 מ'	דרום מזרח

605100000 תיק בניין:	20240737 רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	סעיף 13
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000448621

בעלי עניין

מבקש

קטי חן, אבידן שמעון 22/27 חולון, 5845017

בעל הנכס

קטי חן, אבידן שמעון 22/27 חולון, 5845017

עורך

דוד בן מיכאל

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב אבידן שמעון 22

גוש וחלקה: גוש: 6873 חלקה: 30 מגרש: 37

שטח המגרש: 2313.00 מ"ר

תוכניות: 370/ח

יעוד: מגורים מיוחד א.

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

שטח עיקרי: 35.21 מ"ר **שטח שירות:** 43.33 מ"ר

מהות הבקשה

1. תוספת בניה עבור 1 יח"ד בקומה 7 (תת חלקה 27), בבנין בן 9 קומות, 32 יח"ד בשטח 35 מ"ר ע"ח שטח משותף, הרחבת מרפסת גג בשטח 12.5 מ"ר (על תוספת בניה שאושרה בהיתר) פרגולה בשטח של 41.69 מ"ר בריכת זרמים בשטח 5.0 מ"ר, סאונה בשטח 2.40 מ"ר על המרפסת הפתוחה

2. מתן הקלה של:

העברת אחוזי בנייה בין הקומות לתת חלקה 27 וניוד שטחים

מהות הפרסום

מתן הקלה של:

העברת אחוזי בנייה בין הקומות לתת חלקה 27 וניוד שטחים

פרסום

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 15.1.25 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
22.30	מגורים	35.21	362.96	43.33		21.54	32	מבוקש
	סה"כ	35.21	362.96	43.33		21.54	32	קיים
		398.17		43.33		21.54		32.00

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240737

על מגרש הפונה לרחוב אבידן שמעון קיים מבנה מגורים משותף, בן 9 קומות, הכולל 32 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו תוספת בנייה בשטח משותף ופרגולה.

התייחסות מחלקות העירייה:

פיקוח: בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 20.1.25 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.

אורית סוויט - רח' שמעון אבידן 22
לא מעוניין להעביר אחוזי בנייה לאף שכן

אורלי טליוסף - רח' שמעון אבידן 22
מתנגדת לכל העברת זכויות בניה לא מנוצלים והן השלמת מרפסת פתוחה

כהן דוד - רח' שמעון אבידן 22
הנושא נדון הפני המפקח על רישום מקרקעין מר אורי שלומאי בתיק מספר 4/208/2022
וגם בתיק 4/336/2022
אין סיבה להכשיר את השרץ ונרשמה לו הערה בגין השתלטות על רכוש משותף

אפרת סהר וגיל משה - רח' שמעון אבידן 22
לא מעוניינת למסור אחוזי בניה משותפים.

התייחסות המבקש להתנגדויות:
מצ"ב בארכיב התייחסות מטעם עורך דין של המבקש.
המכתב של מפקחת על בתים משותפים מתייחס לשימוש בשטחים משותפים ולא בהעברת שטחים עיקריים למבקש.

התייחסות הצוות המקצועי להתנגדות:
לקבל את ההתנגדות בנוגע לתוספת שטח ע"ח שטח משותף שכן לא נותרו שטחים עיקריים במבנה ולא ניתן לספח שטח שירות (מבואות ומדרגות) לשטח הדירה שהינה שטח עיקרי.

הערות אחראי רישוי:

1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
2. נבדק לפי היתר:

- היתר מס' 113 מיום 23.5.10 עבור הקמת בניין מגורים בן 9 קומות.
- היתר מס' 20240464 עבור תוספת בניה עבור דירה בקומה 6.

3. זכויות הבניה המותרים חושבו כשטחי נטו ובהתאם להיתר הבניה, נוצלו שטחי הממ"דים לרבות השטחים המשותפים החישוב שהוצע הינו שטחי קירות הממ"ד שאינם חלק משטחי הנטו. נבדק עפ"י היתר 20240464 הכולל הרחבת בניה ע"ח שטחים שנותרו מהיתר מקורי.

בהתאם לכך לא נותרו שטחים נוספים לניצול.

4. בהתאם לפסק דין של המפקח על הבתים המשותפים,
אושר ע"י דיירי הבניין שימוש ייחודי בשטחים המשותפים לצמודים לדירת המבקש ולא העברת זכויות.

5. אישור מהנדס לחוזק המרפסת עבור הקמת בריכת זרמים.

6. שטח הפרגולה סותר הנחיות ח/מק/23 המאפשר שטח פרגולה עד 20 מ"ר בדירות גג מדורגות
7. להסיר את הטקסטים ומסמך פסקי הדין בגרמושקה

גורמי פנים:

- סוג בעלות
בית משותף

מתנגדים

- אורית סוויט, שמעון אבידן 22 חולון, 5845017

- אורלי טליוסף, אבידן שמעון 22 חולון

- אפרת סהר, שמעון אבידן 22 חולון

- גיל משה, שמעון אבידן 22 חולון

- דוד כהן, שמאול אבידן 22 חולון

המלצות מהנדסת העיר

מדובר במבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 32 יח"ד. מבוקשת הסדרה בדיעבד לתוספות בניה ע"ח שטח משותף - שטח מבואות ומדרגות (שטח שירות) והרחבת מרפסת עבור 1 יח"ד בקומה 7.

1. לקבל את ההתנגדות בנוגע לתוספת שטח ע"ח שטח משותף שכן לא נותרו שטחים עיקריים במבנה ולא ניתן לספח שטח שירות (מבואות ומדרגות) לשטח הדירה שהינה שטח עיקרי.
על המבקשת עומדת האפשרות להגיש תכנית נקודתית להסדרת האמור לפי פסק הדין ובכפוף לכל דין.
2. בכפוף לעיל ניתן לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
 - א. להתאמת הפרגולה ל- 20 מ"ר בהתאם לח/1/23.
 - ב. אישור מהנדס לחוזק המרפסת בנוגע לבריכת זרמים (גקוזי) שכן תואם להוראות 505-1453471
 - ג. אישור לאי חיבור לתשתיות עבור הסאונה.
3. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:

1. לקבל את ההתנגדות בנוגע לתוספת שטח ע"ח שטח משותף שכן לא נותרו שטחים עיקריים במבנה ולא ניתן לספח שטח שירות (מבואות ומדרגות) לשטח הדירה שהינה שטח עיקרי.
על המבקשת עומדת האפשרות להגיש תכנית נקודתית להסדרת האמור לפי פסק הדין ובכפוף לכל דין.
2. בכפוף לעיל ניתן לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
 - א. להתאמת הפרגולה ל- 20 מ"ר בהתאם לח/1/23.
 - ב. אישור מהנדס לחוזק המרפסת בנוגע לבריכת זרמים (גקוזי) שכן תואם להוראות 505-1453471
 - ג. אישור לאי חיבור לתשתיות עבור הסאונה.
3. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.

גליון דרישות - בקרת תכן

- אישור מהנדס בנוגע לחוזק המרפסת
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- אישור יועץ בטיחות בנוגע לבריכת זרמים (גקוזי) וסאונה.
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- הצהרת מהנדס אינסטלציה לשינוי המבוקש בצנרת הבניין
- אישור מח' ניקוז
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- אישור יחידה סביבתית
- חישובים סטטים כולל תצהיר מהנדס

נספחים

1. חוות דעת לוועדה

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
	לא נתרו שטחים נוספים לניצול לפי היתר המקורי שטח ממ"ד של 9 מ"ר בהיתר נחשב כשירות 1597 מ"ר	שטח רצפות כללי ממוצע של 95.0 מ"ר ליחידת דיור 32 יח"ד 95X מ"ר = 3040 מ"ר 1600=50*32 מ"ר	<u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית - סה"כ <u>שטחי שרות</u>

535600200 תיק בניין:	20250339/2 בקשה מקוונת עם הקלות (חדש):	סעיף 14
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000514840-2

בעלי עניין

מבקש

שי רבייב, אצל 40 חולון
סיוון רבייב, אצל 40 חולון

בעל הנכס

שי רבייב, אצל 40 חולון
סיוון רבייב, אצל 40 חולון

עורך

אבשלום הררי

מטפל: קובי חבושה לוי

כתובת: רחוב אצל 40

גוש וחלקה: גוש: 6995 חלקה: 74 מגרש: 33-ב4

שטח המגרש: 3071.00 מ"ר

תוכניות: ח/258, ח/15, ח/10, א, ח/8, ח/4, ד, ח/4, ח/1

יעוד: מגורים מיוחד

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

שטח עיקרי: 39.61 מ"ר **שטח שירות:** 10.29 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. תכנית שינויים להיתר מס 20210391 עבור תת חלקה 33 בקומה 9, הרחבת דירת הגג בסך 39.61 מ"ר והרחבת מרפסת הגג ב 10.29 מ"ר
2. הריסות.

מהות הפרסום:

א. תוספת 6% משטח החלקה היחסי עבור שיפור תכנון 70/3071 יח"ד הכוללים 15 ויתורים לטובת המבקש
ב. ניווד שטחים מקומות תחתונות לטובת קומת הגג (קומת המבקש)

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 2.9.2025 ולא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

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	151.93	39.61	10.29				33
	סה"כ	151.93	39.61	10.29				33

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש) : 20250339/2

חוות דעת

אישור אגף פיקוח :

- מדובר בבקשה להיתר קיים לתוספת חדר על הגג.
1. המבוקש נמצא בהתאמה למציאות.
2. לא קיימים תיקי פיקוח פעילים.

גורמי פנים:

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

המלצות מהנדסת העיר

מדובר בהגדלת דירת הגג ע"ח שטחי הקלת שיפור תכנון מ 15 ויתורי שכנים. בקשות דומות אושרו בחלקה זו.
ניתן לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

החלטות

הוחלט לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

מכון בקרה לא

בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת 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

נספחים

1. הערות בדיקה pdf.13.12.25

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 70 תתי חלקות ב2 הבניינים, הבקשה חתומה ע"י 30 תתי חלקות מתוך 34 תתי חלקות בבניין המבוקש, ליתר תתי החלקות (21,23,24,29) נשלחה תקנה 36ב

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אצ"ל קיימים שני מבנים עם קיר משותף, בני 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים 70 יח"ד סה"כ נשוא הבקשה תוספת בניה בקומת הגג בדירה 33

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: אזור מגורים מיוחד
שטח מגרש: 3071 מ"ר.
מתכנית: ח / 258 / א

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה)	קיים בהיתר 151.93 מ"ר מוצע	שטח דירה יהיה בהתאם להוראות תיקון 3 לתכנית המתאר ח/1 ויחושב לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי מוכפל במספר יחידות	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ
	39.61 מ"ר סה"כ	191.54 מ"ר	
	תוספת הקלה של 2.63 מ"ר 15 בעלים חתמו על מסמך ויתור זכויות של הקלה כמותית 6% $15 \times 2.63 = 39.45$ יח"ד מ"ר גודל הקומה מהווה % 85.90 מהקומה מתחת	85% משטח הקומה שמתחת	מרפסת גג
	10.29 מ"ר		
	ללא שינוי מהיתר 20210391	5 מ' 5 מ' 5 מ'	<u>קווי בניין</u> קו בניין חזית א לכיוון צפון קו בניין לצד לכיוון מערב קו בניין לכיוון מזרח

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנ
- נבדק לפי היתר מספר 20210391
- הוצגו טבלאות של חתימות השכנים מבקשות קודמות, ישנן חתימות ויתור זכויות שלא נוצלו בבקשות קודמות והועברו לבקשה הזאת.

88700000 תיק בניין:	20240701 רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	סעיף 15
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000443572

בעלי עניין

מבקש

אביטל פנחס, הכובשים 56 זכרון יעקב

בעל הנכס

אביטל פנחס, הכובשים 56 זכרון יעקב

פנחס יהודה, הכובשים 56 זכרון יעקב

עורך

אביבה דוידוביץ

מטפל: קובי חבושה לוי

כתובת: רחוב הציונות 26

גוש וחלקה: גוש: 6043 חלקה: 1637

שטח המגרש: 515.00 מ"ר

יעוד: מגורים ג3

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

שטח עיקרי: 40.95 מ"ר **שטח שירות:** 12.37 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. תוספת בניה בקומת הקרקע כולל ממ"ד עבור יח"ד אחת
2. שינוי במיקום כניסה לשביל משותף לבניין
3. הריסות

מהות הפרסום:

מתן הקלות:

- א. הקלה בקו בניין לחזית רחוב הציונות מבוקש 2.60 מ' במקום 4.0 מ' הקלה בהמשך לבנייה קיימת בהיתר
- ב. תוספת של 6% משטח החלקה (515/4 מ"ר)
- ג. קו בניין לחזית רחוב הוגו מבוקש 1.80 מ' במקום 4.0 מ' כרוב הבנינים.

פרסום:

ההודעות פרסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 16.2.25 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

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		40.95	58.40	12.37				4
	סה"כ	40.95	58.40	12.37				4
		99.35		12.37		4.00		

חנות דעת

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מתוך 4 תתי חלקות כולל המבקש הודעות נשלחו לפי 36ב

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240701

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב הציונות קיים מבנה מגורים משותף הכולל 4 יח"ד סה"כ.

תברואה: מאושר

ניקוז: מאושר

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד: מגורים ג3 מתכנית: ח / 1 / 14 / א

שטח מגרש: 515 מ"ר

התייחסות להקלה המבוקשת:

1. הקלה בקו בניין קדמי לחזית רחוב הציונות בקומת קרקע מבוקש 2.60 מ' מקום 4.0 מ' המותרים בהתאם לבניה קיימת בהיתר 560 מיום 16.8.12
2. תוספת של 6% משטח החלקה היחסי (515/4) - לא נדרשת שכן לא נוצלו אחוזי הבניה המבוקשים
3. הקלה בקו בניין קדמי לחזית רחוב הוגו בקומת קרקע מבוקש 1.80 מ' במקום 4.0 מ' המותרים לא נדרש שכן נמצא היתר מסי משנת 79 המאשר קו בניין 2.6 מ'

התקבלו ההתנגדויות הבאות:

שמעון הגג הציונות 26 חולון

עיקרי טענות המתנגד:

- לא צוינו בבקשה ובגרמושקה שטחים משותפים בין קו בניין לקו מגרש חזית רחוב הציונות ורחוב הוגו
- מיקום ביתן אשפה הרסני ממוקם בכניסה הראשית של הבניין כאשר למבקש כניסה נפרדת רחוקה עשרות מטרים ממקום ביתן האשפה
- צומצם משמעותית 1.6 מ' רוחב שביל כניסה ראשי לבניין כאשר בפועל גרם מדרגות כניסה ראשית מקורית לבניין 2.4 מ' -שלד ממ"ד קומה קרקע נבנה על ידי או מי מטעמי במסגרת היתר בניין ולכן הינו בבעלות תגובת המבקש להתנגדות הג' שמעון ואהובה אפרת
- הבקשה למתן היתר בניה אשר הוגשה ע"י אביטל פנחס במבקש כוללת בקשה לאישור היתר בניה להרחבת הדירה ל120 מ"ר המשיב הינו בעל זכויות החכירה בדירה ביחד עם אחיו פנחס יהודה.
- העתק נסח מקרקעין מצ"ב כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תשובה זה.
- יודגש כי אין למתנגדים כל עילה להתנגד לבקשה למתן היתר בניה לאור העובדה, כי ביתם של המתנגדים בנוי בקומה ראשונה והדירה נשוא הבקשה להיתר בקומת הקרקע וכן תורחב לקווי בנין אשר תואמים את ביתם של המתנגדים הדירה שתורחב תהיה בגודל זהה לביתם של המתנגדים וכן ממוקמת בדיוק מתחת לביתם של המתנגדים באותם קווי בנין.
- לאור העובדה כי הוועדה אישרה למתנגדים לבנות את ביתם ודנה בבקשתם, אישרה הקלות מקווי בניין ואף הגדילה להם מתן זכויות בניה, הרי שהמתנגדים מושתקים מלטעון כל טענה כנגד אישור בניית בית המבקשים הוועדה לא יכולה לאשר את בניית בית המתנגדים ומאידך לדחות את הבקשה למתן היתר של המבקשים מאחר והדבר יהווה הפליה משפטית לרעת המבקשים
- יודגש כי במקרקעין נשוא הבניה בנויים 4 יח"ד כאשר בגג הבנין משתמשים הדירות העליונות בלבד ובקומת הקרקע הדירות התחתונות

· לעניין שביל הכניסה - אין כל שינוי ברוחב השביל, יודגש כי המתנגד מטעה את הוועדה לאור העובדה כי בבקשה של המתנגד מופיע רוחב השביל הנוכחי 1.2 מ'

· לעניין מיקום ביתן האשפה יש לציין כי יש למקמו כפי המפורט בבקשה להיתר הבניה ולפי הנחיות עיריית חולון

· שלד ממ"ד - אשר נבנה בקומות הקרקע אינו בבעלות המתנגד לאור העובדה כי קומת הקרקע הינה בבעלות המשיבים ראו נסח טאבו.

· שלד הממ"ד אכן נבנה ע"י המתנגד, ותהיה התחשבנות כספית בין המתנגד למשיב בהתאם לחו"ד שמאי במועד אשר אינו קשור לבקשה למתן ההיתר

מענה להתנגדות מאת הצוות המקצועי בנושא החתימות לבניה בשטחים המשותפים ניצלו את זכויות הבניה בשטחים המשותפים בהיתר מס' 560 ולכן אינם זכאים להתנגד .
-מיקום ח. אשפה יתואמו מול מחלקת תברואה
-שביל הכניסה יתואם ללא פגיעה בפילר בזק ושמירת רוחב השביל הקיים.

- הערות אחראי רישוי
- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
 - מבוקשת סגירת שער בגדר לרחוב ופתיחת שער חדש מהרחוב וסגירת כניסה מחדר מדרגות משותף(כניסה אחת לדירת המבקש)
 - הסתת שביל הכניסה לגבולות המגרש להשלמת בניה מבוקשת בקומת הקרקע למבקש.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

קרן קיימת לישראל - חכירות
המבקש - ירושה
יפוי כוח ע"ד + צו ירושה סעיף 3,4

- מספר חתימות

סה"כ 6 בעלי הנכס
הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס ולא נתקבלו 75% הסכמות

מתנגדים

- שמעון הגג, הציונות 26 חולון

המלצות מהנדסת העיר

- מדובר במבנה מגורים בן 2 קומות, 4 יח"ד, מבוקשת השלמת בניה בקומת הקרקע בהתאם להרחבת בניה קיימת בהיתר בקומה א'
1. לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:
א. חתימות בעלים לבניה בשטחים משותפים, המתנגדים ממישו את זכויותיהם בהיתרים קודמים.
ב. מיקום חדר אשפה - יתואם מול מחלקת תברואה.
ג. הזזת פילרים חיצוניים יתואמו מול חברת בזק וחשמל.
2. לאשר הבקשה כולל ההקלות כדלקמן:
א. הקלה בקו בנין לחזית רחוב הציונות מבוקש 2.60 מ' במקום 4.0 מ' בהמשך לבניה קיימת בהיתר.
ב. תוספת 6% משטח החלקה היחסי (515 מ"ר/4 יח"ד)
3. לא לאשר את ההקלה עבור קו בנין לרחוב הוגו ארנסט 1.80 מ' במקום 4.0 מ' שכן אינה נדרשת.
4. לבטל גדרות בתחום החלקה שכן לא הוצגו הסכמות שכנים או לחילופין הצגת 100% חתימות.
5. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה ובכפוף להשלמת מילוי כל תנאי התכן, תשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:

1. לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים:
א. חתימות בעלים לבניה בשטחים משותפים, המתנגדים ממישו את זכויותיהם בהיתרים קודמים.
ב. מיקום חדר אשפה - יתואם מול מחלקת תברואה.
ג. הזזת פילרים חיצוניים יתואמו מול חברת בזק וחשמל.
2. לאשר הבקשה כולל ההקלות כדלקמן:
א. הקלה בקו בנין לחזית רחוב הציונות מבוקש 2.60 מ' במקום 4.0 מ' בהמשך לבניה קיימת בהיתר.
ב. תוספת 6% משטח החלקה היחסי (515 מ"ר/4 יח"ד)
3. לא לאשר את ההקלה עבור קו בנין לרחוב הוגו ארנסט 1.80 מ' במקום 4.0 מ' שכן אינה נדרשת.
4. לבטל גדרות בתחום החלקה שכן לא הוצגו הסכמות שכנים או לחילופין הצגת 100% חתימות.
5. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה ובכפוף להשלמת מילוי כל תנאי התכן, תשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.

גליון דרישות - בקרת תכן

- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישי בניה.
- אישור איכות הסביבה
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור אינסטלציה
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- מחלקת תברואה
- חברת בזק
- חברת חשמל

נספחים

1. חוות דעת

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
תוספת 6% בגין שיפור תכנון משטח החלקה היחסי (פורסמה)	קיים 58.40 מ"ר מוצע 40.95 מ"ר <u>סה"כ 99.35 מ"ר</u>	30% קומה טיפוסית 30% מרפסות מותר לקומה 200.85 מ"ר ליחיד בקומה 100.4 מ"ר הקלה כמותית 7.7 מ"ר כולל הקלה כמותית <u>108.1 מ"ר</u>	<u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית - סה"כ <u>שטחי שרות</u> ממ"ד
	12.37 מ"ר	9 מ"ר + קירות	
סטייה של 1.40 מ' בנייה בחריגה על פי קו בו בנויים רוב הבניינים בין צמתים (פורסמה הקלה) הוצגו הוכחות בין רחובות הוגו ארנסט לרחוב אהרונוביץ 2 חלקות : הציונות 26 קו בניין קדמי לרחוב הציונות 2.60 מ' (יחיד מעל המבקש)	2.60 מ' 2.6 מ' (תואם היתר) 4.55 מ'	4 מ' 4 מ' 3 מ'	<u>קווי בניין</u> קו בניין קדמי רחוב הציונות קו בניין קדמי לרחוב ארנסט הוגו לצד
	2.95 מ'	3.0 מ'	גובה במטרים

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 16	מסלול רישוי מלא: 20250079	תיק בניין: 380211000
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000421848

בעלי עניין

מבקש

מיזם נדל"ן והשקעות בית לחם 15 חולון בע"מ, ההסתדרות 62 פתח תקווה

בעל הנכס

עו"ד גאי פרמן ביפוי כוח הדיירים, כנרת 5 בני ברק

עורך

חימוביץ יעקב

מטפל:

רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת:

רחוב בית לחם 15

גוש וחלקה:

גוש: 7341 חלקה: 11 מגרש: 325, חלקה: 12, חלקה: 59

שטח המגרש

4815.00 מ"ר

תוכניות:

ח/23, ח/15, ח/8, ח/4, ח/146א, ח/1, ח/3, תמא/38

יעוד:

אזור מגורים ד

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: שינויים מהיתר בניה

שטח שירות:

449.49 מ"ר

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:
שינויים להיתר מס' 20190596 הכוללים:
- ביטול 2 קומות מרתפי חניה והתאמתן ליצרת מתקן החניה הכולל 3 מפלסים במקום 5 מפלסים.
- שינוי חניה עילית אחת למתקן חניה אוטומטי.
- העתקת גרטרור מקומת מרתף לגג המבנה.
- שינוי גובה גדר צפונית, מערבית ומזרחית.
- פתיחת שער נוסף בחזית המערבית ותוספת פילר חשמל.

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		4,988.22		1,465.74	449.49			60
	סה"כ	4,988.22		1,465.74	449.49			60
		4,988.22		1,915.23				60.00

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחובות בית לחם וקרן היסוד קיים מבנה מגורים משותף הכולל שני אגפים בהליכי בניה לפי תמ"א 38, בן 6.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 60 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 60 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י עו"ד גיא פרבמן, מיופה כח של בעלי הזכויות במקרקעין.

התיחסות מחלקות העירייה:

פיקוח: לפי דו"ח פיקוח מיום 20.5.25 הבקשה תואמת למציאות.

תנועה : מאושר.

הערות אחראי רישוי

1. נבדק לפי היתר מספר 20190596 מיום 02.11.2020 עבור תוספת בניה לפי תמ"א 38.
* לחידוש היתר אושר בוועדה מס' 2024010 מתאריך 13.06.2024 אך טרם הופק היתר בעקבות אי תשלום אגרות הפרשים, לא יהיה ניתן לאשר היתר שינויים ללא היתר מקורי בתוקף.
2. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכנ.
3. התייחסות לגדרות :
- לא ניתן להגביה גדר מזרחית (גדר בין השכנים בהתאם להנחיות מרחביות 23) מעבר ל 1.80 מ'.
- לא ניתן להגביה גדרות קדמיות (גדר צפונית לרח' קרן היסוד ומערבית לכיוון רח' בית לחם) מעבר לגדרות אשר אושרו בהיתר למעט הגבהת גדר באמצעות גדר חיה (צמחייה מטפסת)

המלצות מהנדסת העיר

בנין מגורים משותף שחוזק במסגרת תמ"א 38 בהיתר מס' 20190596 משנת 2020 לפני מתן תעודת גמר.
במהלך הבניה לא נבנו כל קומות המרתף ומתקני החניה ולכן מבוקש לבטל 2 קומות מרתפים מתוך 5 שאושרו.
הוספת מתקן חניה בגבולות קווי הבנין בקומת הקרקע ושינויים כמפורט במהות הבקשה.
בנוסף, הוגשה בקשה להארכת תוקף היתר שאושרה בוועדת משנה מס' 2024010 מתאריך 13.06.2024, אך טרם הופק היתר בעקבות אי תשלום אגרות הפרשים.
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לחידוש תוקף היתר והתאמת הגדרות כמפורט בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

החלטות

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לחידוש תוקף היתר מס' 20190596 והתאמת הגדרות כמפורט בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

מכון בקרה לא

גליון דרישות - בקרת תכנ

- נספח נגישות מאושר ע"י יועץ נגישות
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הוועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- היתר מקורי בתוקף
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מחלקת אינסטלציה לשינוי המבוקש בצנרת הבניין
- אישור מח' ניקוז
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ.
- אישור יועץ בטיחות עבור מתקן מבוקש

נספחים

1. טבלה לוועדה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ח1, תיקון 15):			
מותר	מוצע	סטייה	
2 מפלסים	קיים: 5 קומות מתקני חניה מוצע: 3 קומות מתקני חניה		קומות
85%	1- : 4.02% 67.94 מ"ר 2- : 10.80% 182.30 מ"ר 3- : 11.83% 199.70 מ"ר		תכסית

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 17	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250273/2	תיק בניין: 9999900207
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000490337

בעלי עניין

מבקש

עידן שיליאן, יואב 5 חולון

בעל הנכס

עידן שיליאן, יואב 5 חולון

עורך

אורך וייץ

מטפל: אביבית אמריו - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב יוסי בנאי 7

גוש וחלקה: גוש: 6874 חלקה: מגרש: 303, חלקה: 151 מגרש: 303

שטח המגרש: 560.00 מ"ר

תוכניות: ח/370, תתל/71א, תמא/10ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/3/1, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/23, ח/4/370 עיצוב, תמא/36א

יעוד: מגורים ב'

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תוספת במסלול רישוי מלא

שטח שירות: 4.95 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות הבקשה

תכנית שינויים מהיתר מס' 20210586 הכוללים:

1. תוספת בריכת שחייה,
2. תוספת יחידת דיור בהתאם לתקנה 155 לחוק התכנון והבניה,
3. תוספת מדרגות חיצוניות לחצר אנגלית בחזית דרום מזרחית
4. שינויים בפיתוח.
5. שינויים בחצר אנגלית מערבית,
6. שינוי חיפוי חזיתות ללוחות HPL

מהות הפרסום:

פיצול יחידה לפי תקנה 155

פרסום

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 25.07.2025. לא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

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	199.82		51.59	4.95	23.99		1
	סה"כ	199.82		51.59	4.95	23.99		1

חוות דעת

תיאור מצב קיים

במגרש זה קיים מבנה מגורים

התייחסות להקלה המבוקשת

הקלה לפיצול יח"ד בהתאם לפי סעיף 155 לחוק, תתאפשר רק במקרים של תעודת גמר בנין קיים

גורמי פנים

פיקוח - טרם הסתיימו עבודות הבניה, אין תעודת גמר למבנה .

מעריך תכנון עיר - בהתאם לתב"ע ח/מק/בריכות שעברה דיון בהפקדה ולקראת פרסום התכנית להלן התייחסותנו :

1. בבריכת שחיה פרטית סביב הבריכה תידרש רצועת בטיחות ברוחב של 1 מ' בחיפוי נוגד החלקה. ככל לא ניתן לבצע 1 מ', רצועת הבטיחות תהיה ברוחב המקסימלי האפשרי.

2. שפת הבריכה לרבות תעלת המים לא יקטן מ-0.7 מ' מגבולות המגרש האחוריים והצידיים.

בכפוף להשלמת היועצים :

1. אישור יועץ בטיחות

2. אישור היחידה הסביבתית

3. אישור מהנדס קונסטרוקציה - כולל חישובים סטטיים בהתייחסות לעומס קבוע לצד עומס משתנה.

היחידה הסביבתית- רעש - יש להתייחס בדו"ח לחדר מכונות של הבריכה ולהימצאות החלקה בתחום רעש מטוסים

מפרט איטום לבריכת שחיה - יש להתאים מפרט איטום ע"י יועץ מוסמך למניעת חילחול מי הבריכה אל הקרקע ומי התהום

הצהרה חתומה ע"י עורך הבקשה על אי קיום אסבסט במבנה

אישורים לשלב תעודת הגמר- מפרט האיטום

קבלת אישור היתר רעלים עבור הבריכה

דוח תקינות מז"חים

אישור פינוי אסבסט לאתר מורשה

הערות בדיקה

1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן

2. נבדק לפי היתר מספר 20210586 מיום 23.01.2024 עבור תכנית שינויים מהיתר 20180388

3. בהתאם לח/370/4 חומרי הגמר במבנים דו משפחתיים צריכים להיות סימטריים וחומרי הגמר של שני הבתים צריך להיות זהה.

4. מבדיקת ההיתר לדו משפחתי הצמוד (היתר 20220205) אושר גמר אריחים בגוון אפור

4. מיקום הבריכה סותר תכנית 505-1453471 המופקדת במיקום הבריכה ושפת הבריכה, ראה הנחיות מעריך תכנון עיר

גורמי פנים:

- סוג בעלות

בעלות פרטי.

בבעלות המבקש

- מספר חתימות

100% חתימות

בעלות פרטי.

בבעלות המבקש

- כפוף לשינויים - תשתיות(ניקוז)

- דחיה - תברואה

הערות -יש להציג פחים קיימים בגומחה

עבור 2 יח"ד נדרש פח 360 ליטר ירוק ופח 360 ליטר כתום

- אישור - אגף פיקוח

- דחיה - תאגיד מים

המלצות מהנדסת העיר

מדובר על מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות בקיר משותף וחדר על הגג בשלבי בניה, עבור בקשה לפיצול יח"ד, תוספות בריכה ושינויים כמתואר בצהות הבקשה.

1. לא לאשר פיצול וכניסה נפרדת מכח תיקון 155 לחוק, מאחר שאינו עומד בתנאי הסף הבנין בשלבי בניה

המשך בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250273/2

- וללא תעודת גמר - מדובר בפיצול ביח"ד לדירה קיימת
2. יש לבצע התאמה של לוחות החיפוי והגוון לבנין השכן ע"פ הוראות 370/4 בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
3. לאשר הבקשה לבריכה בכפוף לאישור תכנית הבריכות 1453471-505 המופקדת והתאמת מיקום הבריכה ושפת הבריכה להוראות כדלקמן :
- א. בבריכת שחיה פרטית סביב הבריכה תידרש רצועת בטיחות ברוחב של 1 מ' בחיפוי נוגד החלקה. ככל לא ניתן לבצע 1 מ', רצועת הבטיחות תהיה ברוחב המקסימלי האפשרי.
- ב. שפת הבריכה לרבות תעלת המים לא יקטן מ-0.7 מ' מגבולות המגרש האחוריים והצידיים.
4. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.

החלטות

לשוב ולדון לאחר תיקון התייחסות בנוגע לחדר מכונות.

נספחים

1. חוות דעת

סטייה	מוצע	מותר	
	23.99 מ"ר 4.95 מ"ר		שטח בריכה <u>שטחי שרות</u> פיר מכוונות לבריכה
3.2 מ' לא פורסם	0.8 מ' עבור מדרגות ליח"ד תת"ק	4.0 מ'	<u>קווי בניין</u> קדמי
3.1 מ' לא פורסם	0.9 מ' לבריכה	4.0 מ'	לצד מערב
2.8 מ' לא פורסם	3.2 מ' לבריכה	6.0 מ'	לאחור
מבוקשת הקלה לפי סעיף 155 פיצול/ תוספת יח"ד (פורסמה)	2 יח"ד	1 יח"ד	מס' יחידות

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



128200000	תיק בניין:	20240557	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג:	18	סעיף
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025					

מס' ברישוי זמין 10000418063

בעלי עניין

מבקש

שרית אברבך, טהון 22 חולון

בעל הנכס

שרית אברבך, טהון 22 חולון

עורך

יוסף אבנר כץ

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: רחוב טהון יהושע 22

גוש וחלקה: גוש: 6018 חלקה: 299

תוכניות: ח/1, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/2/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/24, ח-1, מס'2, תיקון, תמא/36/א

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 676.00 מ"ר

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** הריסה ובנייה

שטח עיקרי: 220.78 מ"ר **שטח שירות:** 18.74 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות דיון

הבקשה מובאת לדיון חוזר עבור שינויים בממ"ד והרחבת המבנה עד גבולות קווי הבנין

מהות הבקשה

1. הריסת מבנה קיים בן 2 קומות
2. בניית מבנה צמוד קרקע, קומה אחת מעל קומת הקרקע הכולל:
3. פיתוח שטח וגינון, חניה אחת מקורה, ממ"ד, שתי מרפסות פתוחות, סה"כ יח"ד אחת מתן הקלות:
- א. הקלה 5.82% משטח המגרש היחסי (338 מ"ר)
- ב. הקלה בקו בניין קדמי מבוקש 3.4 מ' במקום 5.0 מ' כרוב הבנינים לרחוב טהון
- ג. הקלה בגובה קומה טיפוסית מבוקש 3.50 מ' בקומת הקרקע במקום 3.0 מ' המותרים.
- ד. הקלה בגובה קומה א מבוקש 3.25 מ' במקום 3.0 מ' המותרים
- ה. הקלה בקו בניין קדמי לרחוב יעביץ עבור מרפסת זיזית, מבוקש 3.18 מ' במקום 5.0 מ' המותרים
- ו. הקלה בקו בניין קידמי לרחוב יעבץ עבור מרפסת זיזית מבוקש 4.15 מ' במקום 5.0 מ' המותרים

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	220.78		18.74		11.28		1
0.00	חניה מקורה					15.00		
	סה"כ	220.78		18.74		26.28		1
		220.78		18.74		26.28		1.00

חוות דעת

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב טהון יהושע ורחוב יעבץ קיים מבנה מגורים דו משפחתי הכולל 2 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו יח"ד צפון מזרחית

פרסום:

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 26.11.24 ובתאריך 20.5.25 נעשה פרסום חוזר עבור מרפסות זיזיות בחזית צפון מערבית ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

חוות דעת יועצים

תנועה: מאושר

תברואה: מאושר

הערות אחראי רישוי

- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר מספר 161 היתר הדו הצמוד.
- הבקשה מובאת לדיון חוזר עקב השינויים שבוצעו בקונטור של המבנה ועקב הגדלת הממ"ד והתאמה לתקנות החדשות.
- יש לתקן את אופן חישוב השטחים משטח כולל לשטח עיקרי ושירות כפי שהוגשה בהתחלה לוועדה.
- יש לצרף את החישובים הרובוטיים כגיליון נוסף ולא כצילום.
- נוצרה מרפסת גג (לא מקורה) בתוך הדירה המשקיפה לפטיו, היות וזה בתוך קונטור של הדירה, יש לחשב אותה כשטח עיקרי.
- יש לתקן הערות גרפיות ע"ג התכנית.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

פרטי

תקנון מוסכם /סעיף 16

ראה סעיף 25 ו-27 בארכיב מסמכים

המלצות מהנדסת העיר

- מדובר בבקשה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 2 קומות עבור יח"ד 1 שנידון בוועדת משנה מספר 2025008 מיום 26.08.25
- לאשר הבקשה בכפוף לתנאי החלטת וועדת המשנה מספר 2025008 ולכלול את שטח מרפסת הגג המוצעת בשטח עיקרי.
 - ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים.

החלטות

לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את מרבית השינויים המפורטים כדלקמן:

- לאשר הבקשה בכפוף לתנאי החלטת וועדת משנה מספר 2025008 ולכלול את שטח מרפסת הגג המוצעת בשטח עיקרי.
- ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.

מכון בקרה

לא

גליון דרישות - בקרת תכן

- אישור מח' הניקוז
- אישור מח' תברואה
- אישור הג"א
- תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום מתשלום היטל השבחה

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240557

- 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 חב' חשמל בעקבות עמוד חשמל בסמוך למבנה

נספחים

1. חוות דעת לדיון חוזר

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
<p>- תוספת % 5.82. בגין שיפור תכנון (פורסמה) -נוצרה מרפסת גג (לא מקורה) (בתוך הדירה המשקיפה לפטיו, היות וזה בתוך קונטור של הדירה, יש לחשב אותה כשטח עיקרי.</p>	<p>קומת קרקע 106.51 מ"ר</p> <p>קומה א 114.27 מ"ר</p> <p>סה"כ: 220.78 מ"ר</p>	<p>25% קומה טיפוסית 30% מרפסות</p> <p>לקומה 109.85 מ"ר עבור 2 קומות מותרות בתב"ע 219.7 כולל הקלות 19.67 מ"ר</p> <p><u>סה"כ כולל הקלות</u> <u>239.37</u></p>	<p><u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית - סה"כ</p>
	<p>9 רצפת ממ"ד+3 חדר רטוב+ הרחבה 2.89 =14.89 מ"ר +קירות</p>	<p>12 מ"ר+ 3 מ"ר שטח עבור חדר רחצה+ קירות</p>	<p><u>שטחי שרות</u> ממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון ובניה (דירות מעל 80 מ"ר)</p>
	<p>11.28 מ"ר</p>	<p>12 מ"ר</p>	<p>מרפסות פתוחות בקומה א</p>
	<p>15 מ"ר</p>	<p>15 מ"ר</p>	<p>סככת חנייה</p>
	<p>5 מ'י</p>	<p>5 מ'י</p>	<p><u>קווי בניין</u> קו בניין לחזית א לרחוב יעבץ קומת קרקע וקומה א</p>
	<p>5 מ'י</p>	<p>5 מ'י</p>	<p>קו בניין לחזית ב רחוב טהון קומת קרקע וקומה</p>
	<p>3 מ'י</p>	<p>3 מ'י</p>	<p>קו בניין לצד קומת קרקע וקומה א</p>
<p>סטייה 1.82 מ'י הקלה בקו בניין קדמי לרחוב יעבץ עבור מרפסת</p>	<p>3.18 מ'י</p>	<p>5 מ'י</p>	<p>קו בניין קדמי למרפסות לרחוב יעבץ</p>

ח/1 מגורים			
סטייה	מוצע	מותר	
זיזית מבוקש 3.18 מ' במקום 5.0 מ' המותרים			
	2	2	מס' קומות
סטייה של 0.50 מ' הקלה בגובה קומה טיפוסית מבוקש 3.50 מ' בקומת הקרקע במקום 3.0 מ' המותרים	3.50 מ'	3 מ'	גובה במטרים

עיריית חולון
מינהל תכנון והנדסה



סעיף 19	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20230211	תיק בניין: 498801201
קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 23/12/2025		

מס' ברישוי זמין 10000186885

בעלי עניין

מבקש

יצחק גיא יוסף בשם הדיירים, גרינברג אורי צבי 7 חולון

בעל הנכס

יצחק גיא יוסף בשם הדיירים, גרינברג אורי צבי 7 חולון

עורך

קבדה מגנניה

מטפל: הודיה דבורה

כתובת: רחוב גרינברג אורי צבי 7

גוש וחלקה: גוש: 7181 חלקה: 37 מגרש: 9

שטח המגרש: 4777.00 מ"ר

תוכניות: 1/ח, 3/1/ח, 4/1/ח, 8/1/ח, 15/1/ח, 266/ח

יעוד: אזור מגורים ד

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** הוספת מרפסת שמש

מהות דיון

הבקשה מוגשת לדיון נוסף לאחר תיקון התכנית בהתאם להנחיית היועצת המשפטית, ולפיה יש להגיש את הבקשה לפי היתר גרינברג 3 - כלומר, תוספת מרפסות במרחק 3 מטרים מהחלונות בצירוף קיר אטום בצד הפונה אל חלונות השכנים, תיקון ההעמדה לפי ההיתר המקורי ומיקומי הדירות, עדכון מספר יח"ד במבנה וביח"ד המבקשות להצטרף, וצירוף גרמושקה עם חתימות בעלי הדירות המעוניינים בלבד. ככל שלא יוגשו כלל חתימות הבעלים על הבקשה המתוקנת - יש לבצע פרסום בהתאם לסעיף 36(ב) לחוק.

מהות הבקשה

בקשה להיתר בניה הכוללת:

1. תוספת בניה למרפסות פתוחות עבור 21 יח"ד בבניין בן 8 קומות + קומת גג הכולל 30 יח"ד סה"כ.
2. שיפוץ החזיתות לפי הנחיות מרחביות ח-14.

מהות הפרסום:

מתן ההקלות הבאות:

- א. תוספת של 6% עבור שיפור תכנון.
- ב. הקלה של 40% בקווי בניין קדמי ואחורי.
- ג. הקלה של 10% בקווי בניין צידיים.

פרוט הפרסום:

פרסום

ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 24.11.2023 ונתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום אשר נידונו בוועדה מס' 2024007 מתאריך 19/11/2024

הודעות לפי תקנה 36 ב נשלחו ב 8.7.25

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	מרפסת קונזולית	3,124.00				264.00		33
	סה"כ	3,124.00				264.00		33
		3,124.00				264.00		33.00

חוות דעת

בעלויות

הנכס רשום כבית משותף בן 94 תתי חלקות. הבניה המבוקשת הינה באגף 3 הכולל 29 חלקות משנה סה"כ. הבקשה חתומה ע"י 22 בעלי תתי חלקות, המהווים 75.8% הסכמות. אגף 1-2 חתמו חתימות וועד הבית.

תיאור מצב קיים

על מגרש הפונה לרחוב גרינברג אורי צבי קיימים 3 מבני מגורים משותפים. המבנה המבוקש הינו הבניין הצפוני, בן 8 קומות + קומת פנטהאוז הכולל 34 יח"ד סה"כ.

התייחסות מחלקות העירייה

פיקוח- בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 17.10.2023 הבקשה תואמת בתנאים את הבנייה הקיימת בשטח: בבדיקה שנערכה ע"פ התצ"א נמצא כי:

א. יש להראות את מיקום המזגנים הקיימים ואת מיקום העברתם לאחר סיום הבניה.
ב. אין תיקי פיקוח פעילים.

תברואה- מאושר

תנועה- אין התנגדות לתכנון התנועתי לפי נספח התנועה.

תנאי לתחילת עבודות: אישור תכנית הסדרי תנועה זמניים.

התייחסות לסטיות מהתכנית המאושרת

הבקשה תואמת לתכנית המאושרת ח / 266 יעוד: אזור מגורים ד'.

התייחסות להקלה המבוקשת

א. תוספת של 6% עבור שיפור תכנון.

ההקלה אינה נדרשת, שכן בוקשו מרפסות בסך של 12 מ"ר בלבד.

ב. הקלה של 40% בקווי בניין קדמי ואחורי.

ההקלה אינה נדרשת מאחר והמבנה לא חורג מקווי הבניין קדמי ואחורי.

ג. הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים.

אינן מהוות סטייה נכרת.

הערות בדיקה

א. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן.

ב. הבקשה הני"ל נידונה בוועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2024007 בתאריך 19.11.2024, והוחלט: "1. לקבל ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה.

בכפוף לתוספת אלמנט הסתרה בין המרפסת לדירה בסמוכה, כך שישולב באופן אינטגרלי עם תוספת המבוקשת ובינוי הקיים.

2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים."

הוגש ערר ונימחק.

הבקשה מוגשת לדיון נוסף לאחר תיקון התכנית בהתאם להנחיית היועצת המשפטית, ולפיה יש להגיש את הבקשה לפי היתר גרינברג 3 - כלומר, תוספת מרפסות במרחק 3 מטרים מהחלונות בצירוף קיר אטום בצד הפונה אל חלונות השכנים, תיקון ההעמדה לפי ההיתר המקורי ומיקומי הדירות, עדכון מספר יח"ד במבנה וביח"ד המבוקשות להצטרף, וצירוף גרמושקה עם חתימות בעלי הדירות המעוניינים בלבד. ככל שלא יוגשו כלל חתימות הבעלים על הבקשה המתוקנת - יש לבצע פרסום בהתאם לסעיף 36(ב) לחוק.

לפי טענת עורכת הבקשה:

הדרייר לא מעוניין לשתף פעולה למרות שביקש להיכלל בגרמושקה. בגרסה קודמת כללנו אותו אך סירב לחתום על הגרמושקה, לכן ירד מהגרמושקה האחרונה.

ג. ח/266 - הבתים בחלקה זו נבנו עפ"י שינוי בינוי מספר 3 (חבס) 5.

ד. אין התאמה בין התכנית מדידה לקיים בפועל. כיום הבניין בן 8 קומות וכולל 34 יח"ד. במפת המדידה מצוין כי הבניין בן 7 קומות+ פנטהאוז.

גורמי פנים:

- סוג בעלות

פרטי 94 תתי חלקות.

נסח שורה 59 בארכיון

- מספר חתימות

94 תתי חלקות,

בנייה באגף 3, סה"כ 29 תתי חלקות

חתמו 22 תת חלקה
אגף 1-2 חתימות וועד הבית

המלצות מהנדסת העיר

מדובר במבנה מגורים, מבוקשת תוספת בניה למרפסות.
הבקשה עולה לדיון נוסף לאחר תיקון התכנית.

לאשר הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.11.24 כולל ההקלה עבור קו בניין צדדי בלבד, יתר ההקלות עבור שיפור תכנון וקו בנין קדמי לא מאושרות מאחר ואין בהן צורך תיכנוני. בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

החלטות

הוחלט לאשר הבקשה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.11.24 כולל ההקלה עבור קו בניין צדדי בלבד, יתר ההקלות עבור שיפור תכנון וקו בנין קדמי לא מאושרות מאחר ואין בהן צורך תיכנוני. בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- 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/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.

נספחים

1. טבלה docx.20230211

מר זוהר נוימרק
מ"מ ראש העיר
ויור ועדת המשנה

אדר' אסנת אלרון
מהנדסת העיר

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2025012 בתאריך 23/12/2025.
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.

שטח רשום : 4777 מ"ר	מותר	מוצע	סטייה
<p><u>שטחים עיקריים</u></p> <p>- שטח רצפות נטו ליחידת דיור</p> <p><u>שטחי שרות</u></p> <p>-מרפסות</p>	<p>95 מ"ר.</p> <p>שטח הבניין יקבע לפי מכפלה של 95 מ"ר ליחיד במספר יחיד בבניין = 28 יחיד.</p> <p>12 מ"ר ליחיד.</p>	<p>קיים : 3015.68 מ"ר</p> <p>12 מ"ר X 21 יחיד = 252 מ"ר.</p>	<p>- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה הקלה).</p> <p>ההקלה אינה נדרשת, שכן בוקשו מרפסות בסך של 12 מ"ר בלבד.</p>
<p><u>קווי בניין</u></p> <p>קו בנין לרח' גרינברג</p> <p>צידי לכיוון מזרח</p> <p>צידי לכיוון מערב</p>	<p>5 מ'</p> <p>7 מ'</p> <p>7 מ'</p>	<p>4 מ'</p> <p>5.63 מ'</p> <p>9.30 מ'</p>	<p>פורסמה הקלה של 40% בקווי בניין קדמי ואחורי. אין צורך בהקלה הנ"ל.</p> <p>חריגה של 0.37 מקו בניין צידי/אחורי (פורסמה הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים).</p>
מס' יחידות	30 יחיד	קיימות 30 יחיד.	
מס' קומות	8 קומות + גג.	8 קומות + קומת פנטהאוז.	
גובה במטרים	3 מ' ברוטו, כולל עובי תקרה.	2.90 מ'	