תאריך : 28/01/2026

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2026001

בתאריך : 20/01/2026 ב' בשבט 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 ניסים זאב	-	חבר הועדה

הערה: יצא מהדיון בשעה 18:35

גב' בטי גולדפרב סילברה	-	חברת הועדה

הערה: נכנסה לדיון בשעה 17:22 .

גב' ניצן סיטבון	-	חברת הועדה
מר עמיאל קסטוריאנו	-	חבר הועדה

הערה: נכנס לדיון בשעה 17:46 .

מר יוסי זהבי	-	חבר הועדה

סגל:

אדר' אסנת אלרון	-	מהנדסת העיר
מר זוהר רטנר	-	מנהל אגף נכסים והשבחה, שמאי הוועדה

הערה: נכנס לדיון בשעה 17:15

עו"ד עופר צילקר	-	יועצת משפטית להנדסה
גב' דייזי סמוטקו	-	מ"מ מנהל אגף רישוי בניה
גב' רנטה בן מיכאל	-	מנהלת מערך תכנון עיר
גב' ריקי מנדלמילך	-	מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות ב'
גב' מירה ניידיץ	-	רכזת הועדה לתכנון ובנייה
גב' נוגה כהן	-	מנהלת מחלקת רישוי ובניה צוות ב'
גב' חן מאיו	-	נציגת איכות הסביבה
גב' לירן אדרי	-	ראש מנהלת להתחדשות עירונית
גב' זהבה לווטה	-	מנהלת להתחדשות עירונית
אדר' רויטל פרץ	-	מנהלת להתחדשות עירונית
גב' רום ענו - מתכננת במינהלת התחדשות עירונית	-	מנהלת להתחדשות עירונית
אדר' יעל פרץ - אגף אדריכלות	-	מערך פרויקטים משולבים
מר שחר שמולביץ	-	מערך פרויקטים משולבים
נופר רמר -אדריכלית	-	מערך פרויקטים משולבים
אדר' אפרת ברמלי	-	מנהלת מערך תכנון כוללני

נעדרו:

חברים:

מר שחר האס	-	חבר הועדה

המשך משתתפים שנעדרו מהישיבה:

חברים:	מר גל פרוזנפר	- חבר הועדה
	הרב ענבה יונתן	- חבר הועדה
נציגים:	מר יוסי אמגר	- נציג משרד התחבורה
	מר סימון אלכסנדר	- נציג רשות מקרקעי ישראל
	מר רנסקי משה	- נציג שר הבינוי והשיכון
	מר יריב הדר	- נציג המשטרה - רכז רישוי ואבטחה חולון
	גב' דורית רגב	- נציגת הועדה המחוזית
	רב רשף אדוארד קירבשייב	- נציג כיבוי אש בועדה - מחוז דן
	אינג' ולרי פוהורילס	- נציגת משרד הבריאות
סגל:	מר גלעד אברהמי	- מנכ"ל העירייה

<u>על סדר היום:</u>

1.הוחלט לאשר את פרוטוקול וועדת משנה מספר 2025011 , מתאריך 25/11/25
2.תיקון טכני, בתכנית 505-1439827 ח/מק/247 - התחדשות מתחם ההסתדרות 161-165 חולון שנדונה בועדת משנה מס' 2025001 בתאריך 25.11.2025 לתקן את סעיף 6 בהחלטה כך : "תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם פיתוח".
הוחלט לקבל את התיקון.
3. אדר' אורית אורנת נציגה בעלת דעה מייעצת שנכנסה לתפקיד הציגה את עצמה בפני הוועדה.
4.דיון בנושאי תכנון ובבקשות להיתר.

יו"ר הוועדה מר זוהר נוימרק יצא מהדיון בסעיף 9 של נושאי רישוי, בקשה 20240247 , ברחוב משה רינת 3 , בשל ניגוד עניינים, החליף אותו מ"מ ראש העיר וחבר הוועדה מר חיים זברלו.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	505-1453471	ח/מק/בריכות	גוש : ממגרש :16 עד מגרש :16		חולון	5
2	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	505-1421544	התחדשות מתחם צאלים, חולון	גוש : 7132 מחלקה :23 עד חלקה :23	קבוצת דורון פרטוש	צאלים 20	7
3	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240561 10000416733 ת.בנין : 317100000	מגורים , ח/619 - הריסה ובניה מחדש	גוש : 7169 חלקה : 14	פריוה יזמות נדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	רחוב שפירא צבי 3	11
4	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240541 10000419170 ת.בנין : 332600000	מגורים , ח/619 - הריסה ובניה מחדש	גוש : 7169 חלקה : 15 תכ' : הנחיות ח/619	פריוה יזמות נדל"ן בע"מ קיימת התנגדות	רחוב שפירא צבי 5	16
5	בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש)	20250293/1 10000450739 ת.בנין : 305500000	מגורים , תוספת במסלול רישוי מלא	גוש : 6043 חלקה : 1237 תכ' : תמא/40/א/1/1,	כשכש שחר ויסמין קיימת התנגדות	רחוב הציונות 13	22
6	בקשה מקוונת עם הקלות (חדש)	20250273/2 10000490337 ת.בנין : 9999900207	מגורים , תוספת במסלול רישוי מלא	גוש : 6874 מגרש : 303 תכ' : ח/370/4,	עידן שיליאן	רחוב יוסי בנאי 7	26
7	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240353 10000394456 ת.בנין : 473220900	מגורים , הוספת מרפסת שמש	גוש : 7344 חלקה : 92 מגרש : 100	ניר בועז בשם בעלי הנכס קיימת התנגדות	רחוב קרן היסוד 28	29
8	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20210638 6264786118 ת.בנין : 9999900206	מבנה משרדים , בניה חדשה	גוש : 6001 חלקה : 1 תכ' : ח/152/3,	מגדל א.ש.ד.ק חולון בע"מ	רחוב הרוקמים 42	33
9	רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג	20240247 10000439813 ת.בנין : 9999900104	מסחר , מבנה זמני	גוש : 6874 חלקה : 119 מגרש : 400	זלמן זכריה נכסים והשקעות קיימת התנגדות	רחוב משה רינת 3	36
10	מסלול רישוי מלא	20150702 5175894644 ת.בנין : 104400000	מגורים , הריסה ובנייה	גוש : 6021 חלקה : 433 תכ' : תמא/10/ד/10,	ישראל דוד קיימת התנגדות	רחוב הארז 24	38
11	מסלול רישוי מלא	20200060 8743583327 ת.בנין : 451800000	מגורים , תמ"א 38 - הריסה ובניה חדש	גוש : 6049 חלקה : 16 תכ' : תמא/10/ד/10,	מ.י.א.בכר יזמות ובניה בע"מ קיימת התנגדות	רחוב י"א באדר 14	41

סעיף 1	**תכנית מתאר מקומית: 505-1453471**

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

שם התכנית: ח/מק/בריכות

סוג סעיף דיון בהתנגדויות

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 19,041,000.00 מ"ר (19041 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	ח/1
שינוי	ח/15/1
כפיפות	ח/23/1
כפיפות	ח/1/528
כפיפות	505-0464347

בעלי ענין

עורך התכנית
אסנת אלרון

מגיש
ועדה מקומית חולון

ועדה מקומית חולון

התכנית מתייחסת לכל המגרשים בעיר המיועדים למגורים לרבות יעוד אחר המשלב מגורים.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
16	16	כן	

גרסת הוראות התכנית: 13 **גרסת תשריט התכנית:** 4

מטרת דיון
דיון בהתנגדויות

מטרת התכנית
קביעת הוראות לבריכות שחיה בייעוד קרקע למגורים.
התכנית קובעת הוראות בדבר סוגי בריכות, מיקומן במגרש או במבנה והנחיות לצרכים נלווים. בנוסף, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה עבור שטחי שירות לתפעול הבריכה ואינה מוסיפה שטחים עיקריים.

הוראות התוכנית
1.הוראות לבניית בריכות שחיה במגרשים בייעודי מגורים על סוגיהם.
2.קביעת הוראות בינוי לבריכות שחיה וחדרי מכונות.
3.קביעת קווי בניין לבריכות שחיה וחדרי מכונות.
4. תוספת שטחים לחדרי מכונות.

משתתפים

מוזמן

- גב' ענת סופר- עורכת בקשה

המשך תוכנית: 505-1453471

- עובדיה לוי

חוות דעת

1. התכנית הופקדה בתאריך 26/09/2025 (תאריך הפרסום המאוחר)
2. בתקופת הפקדת התכנית הוגשה התנגדות 1: עובדיה לוי
3. התקבלה התייחסות הועדה המחוזית בה נאמר כי התוכנית אינה טעונה אישור השר על פי סעיף 109.

המלצת מהנדסת העיר

לדיון לאחר שמיעת מתנגדים.

החלטות

ההתנגדויות נבחנו על ידי הצוות המקצועי בראשות מהנדסת העיר והוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את ההוראות ביחס לשינויים הבאים:

1. יש לשנות את נוסח סעיף 4.1.2.א (2)(א) כך שייכתב בצורה הבאה: "לא תותר הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות מעבר לקו בניין קדמי. במקרה של מגרש פינתי קו הבניין הקידמי ייקבע ביחס לדרך הראשית וייבחן על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו."
2. יש לבצע תיקון טכני לסעיף 4.1.1 (1) ולמחוק את המילה "סחף", סעיף זה ייכתב כך: "תותר הקמת בריכת שחיה ובריכת זרמים במפלס קומת הקרקע, המרתף, גג קומת המסד, קומת הגג או קומת הגג העליון, בכל סוגי המבנים. תותר הקמת בריכה משותפת בקומה הטכנית בכפוף להוראות הבינוי."

בכפוף לשינויים לעיל, הוחלט לפרסם לתוקף לתכנית .

ההחלטה התקבלה פה אחד

נספחים

1. 260107_מענה להתנגדויות.pdf

מספר סידורי	מתנגד/ת	מהות ההתנגדות	מענה הצוות המקצועי	המלצת מהנדסת העיר
1	עובדיה לוי רח' יהושע טהון 14 א'	סעיף 4.1.2 (2) (א) לנושא איסור הקמת בריכה בקו בניין קידמי פוגע בהקמת בריכות במגרשים פינתיים, יוצר מטרדים אקוסטיים ופגיעה דיפרנציאלית במגרשים קטנים.	על פי המדיניות העירונית לא מתאפשר בינוי בקוי בניין קדמי לרחוב. כמו גם בתכניות כלל עירוניות קודמות שאושרו בועדה המקומית כדוגמאת תכנית "ח/619 התכנית הכוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה", הקמה של דירות גן בקו בניין קידמי אינו מתאפשר. באותו אופן לא מתאפשר הקמה של בריכות שחיה לכיוון קו בניין קידמי. יחד עם זאת על מנת לא לייצר פגיעה במגרשים פינתיים סעיף 4.1.2.א (2)(א) ייכתב בצורה הבאה: "לא תותר הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות מעבר לקו בניין קדמי. במקרה של מגרש פינתי קו הבניין הקידמי אליו נדרש להתייחס ייבחן על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו." בכל מקרה, תידרש עמידה בכלל הנחיות לגדר קדמית ו/או לכיוון שטח ציבורי .	לקבל את ההתנגדות בחלקה

סעיף 2	**תכנית מתאר מקומית: 505-1421544**

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

שם התכנית: התחדשות מתחם צאלים, חולון

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 7,065.60 מ״ר (7.0656 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	ח/1
שינוי	ח/4
שינוי	ח/8
שינוי	ח/121
כפיפות	תמא/1

בעלי ענין

יוזם/מגיש
קבוצת דורון פרטוש

עורך התכנית
מיכל יוקלה

מודד
אורי רונן

מגיש
קבוצת דורון פרטוש

כתובות צאלים 20, צאלים 22, צאלים 24, צאלים 26, צאלים 18 , שכונה : נאות רחל

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7132		לא	23	23	כן
7132		לא	24	24	כן
7132		לא	25	25	כן
7132		לא	120	120	כן
7132		לא	121	121	כן

מדרום רחוב צאלים,
מצפון-מזרח רחוב צאלים מספר 16-12,
מצפון רחוב אברבנאל מספר 14 ו-17 ורחוב הגר״א מספר 23 ו-25,
ממזרח רחוב צאלים מספר 10,
ממערב רחוב צאלים מספר 32-28 ורחוב אורים.

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
102	102	כן	
201	201	כן	

המשך תוכנית : 505-1421544

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
202	202	כן	
301	301	כן	
302	302	כן	

גרסת הוראות התכנית: 20 **גרסת תשריט התכנית:** 15

מטרת דיון
הפקדת התכנית

מטרת התכנית
תכנית להתחדשות עירונית בשכונת נאות רחל הכוללת בנייה מרקמית עם חזית מסחרית לאורך רחוב צאלים, בנייה מגדלית במפגש הרחובות צאלים ואורים, 20% דירות עד 75 מ״ר, שטחי ציבור מבונים ויצירת חיבור בין הרחובות קדושי קהיר והגר״א.

הוראות התוכנית
1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת זכויות בנייה, מספר יח״ד, קווי בניין, מספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת זכויות מעבר לציבור למעבר רגלי.
4. קביעת הנחיות למסחר וסימון חזית מסחרית.
5. סימון מבנים להריסה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות ניהול מי נגר, הוראות סביבתיות והוראות נוספות.
8. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.
9. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

משתתפים

מוזמן

- גב׳ בר נאמן- יועצת סביבה
- מר איתי זיצל- הידרולוג
- אדר׳ דוד קסלמן
- גב׳ מיכל יוקלה
- מר אשר דוידוב - מנהל פרוירט
- גב׳ תמר הוברמן- יועצת נוף
- גב׳ גאולה גוטנמכר- יועצת תנועה
- מר צביקה מינף- יועץ פרוגרמה
- מר דורון פרטוש- מנכ״ל ובעלים
- מר גלעד ליקר- שמאי
- מר שי אדרעי- מנהל תכנון פרויקט

חוות דעת

מיקום :
מצפון : אברבנל 12-14, מדרום : רחוב צאלים, ממזרח : צאלים 10, ממערב : צאלים 28

שטח התכנית : 7.066 ד׳.
כתובת : צאלים 18-26

המשך תוכנית: 505-1421544

מגיש: קבוצת דורון פרטוש
בעלות: בעלות פרטית

מצב קיים:
3 מבני מגורים, 2 מהם מבני H ומבנה שיכון מאורך לאורך רחוב צאלים. בתחום התכנון קיימות 50 חניות ציבוריות.

מדיניות:
תכנית המתאר הכוללנית ח/2040 (אושרה להפקדה בתנאים) - התכנון המוצע תואם לעקרונות תכנית המתאר ומציע חיבור בין הרחובות אברבנל וקדושי קהיר.

תכנית ח/619 התכנית הכוללת להתחדשות מגרשית - מגרשים אלו מוגדרים כאיזור D רחבי הערי וכמתחמים עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת.

תמ"א 70 - המתחם נמצא בטבעת השנייה של תחנת אילת דב הוז ומוגדר
איזור עירוני מוטה מטרו (אזור B).

מצב תכנוני מוצע:
התכנית קובעת הוראות להריסה של 3 מבנים הכוללים 88 יח"ד והקמת 3 מבנים מרקמיים עד 10 קומות ומגדל מעורב שימושים עד 30 קומות הכוללים 316 יח"ד. בקומת הקרקע מוצע לשלב שימושי מסחר ושטחים ציבוריים. בנוסף התכנית מציעה פריצת דרך ויצירת המשך לרחוב אברבנל וזכות מעבר להולכי רגל.

מצב מוצע-זכויות בניה ויח"ד:
316 יח"ד
מתוך שטחי הבינוי העל קרקעיים במגרשים הסחירים:
35,859 מ"ר שטחי מגורים.
814.5 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.
330 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
266 מ"ר עבור חניון ציבורי.

<u>המלצת מהנדסת העיר</u>

לדיון בוועדה.

<u>החלטות</u>
לנוכח הליך ערר שהתקיים במסגרת בקשה לחיזוק מבנה בכתובת הגר"א 25 הסמוך לתחום התכנית, הועדה המקומית התבקשה ע"י ועדת הערר לבחון את התכניות בסביבת המקרקעין ואת אפשרויות ההתחדשות באיזור.
לאחר בחינת הנושא על ידי הצוות המקצועי נמצא כי הרחבת תחום התכנון לרחוב הגר"א לא יאפשר בינוי שיתן מענה להתחדשות רחוב הגר"א בשל צפיפויות גבוהות וקו כחול שלא מאפשר גמישות תכנונית. במסגרת הדיון נשקל האם נכון לבצע בדיקה מעמיקה ולעכב את ההחלטה בתכנית. להלן תוצאות ההצבעה:

נגד - 6 חברים
בעד - 1
נמנע - 1

לאור ההצבעה, החליטה ועדת המשנה להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

- יש להקצות לפחות 150 מ"ר (מתוך שטחי הבניה הכוללים) עבור מועדון הדיירים. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו עבור שימושים אחרים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף. יש להוסיף הערה לטבלה 5.
- הוראות זכות מעבר - לא ניתן לשנות את תחום זכות המעבר.
- יש להחזיר את כל החניות הציבוריות שמתבטלות בתחום הקו הכחול בתת הקרקע - יש לתקן בהוראות התכנית ובנספח התנועה ל-50 חניות בתת הקרקע.
- שטח המיועד עבור מחסנים יתוכנן בתת הקרקע בלבד.
- השלמת רישום תלת מימד כחלק ממסמכי התכנית.

המשך תוכנית : 505-1421544

- המבנה הצפוני בתא שטח 201 יתוכנן עם נסיגות בקומות 7-10 לכיוון מזרח ולכיוון דרום מזרח. הנסיגות ייקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- יש לעדכן את תמהיל יח"ד ל-20% יח"ד קטנות קטנות (50-75 מ"ר) ו20% גדולות (מעל 110 מ"ר).
- לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו ללא חתימת היזם ו/או בעלי הזכויות על הסכם פיתוח עם הרשת המקומית, אשר יבטיח את מימון, תכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הציבוריות הנדרשות ע"פ התכנית.
- הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.
- תיקון מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות הצוות המקצועי המפורט במסמך נפרד.
- השלמת תיאום עם אגף תנועה, אגף תשתיות ותאגיד מים וביוב.
- השלמת התיאום מול היחידה הסביבתי ואישור לדו"ח האקלימי
- אישור שמאי הועדה לתקן 21, מסמך העקרונות ולטבלת האיזון וההקצאה.
- השלמת תיאום עם משרדי הממשלה וגורמים ממשלתיים אחרים ביניהם : פקידת היערות, רת"א, נת"ע, נת"א, רשות המים .
-הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם.
-תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להסכמי פיתוח.
-תיקון מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות הצוות המקצועי המפורט במסמך נפרד.

סעיף 3	**רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240561**	**תיק בניין:** 317100000

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 10000416733

בעלי עניין

מבקש
פריוה יזמות נדל"ן בע"מ , מודיעין 27 פתח תקווה

בעל הנכס
עו"ד אילן יונש בשם הבעלי הנכס , אבא הלל סילבר 12 רמת גן

עורך
מיכאל קנטור

מטפל: אביבית אמריו - בוחנת תכניות

כתובת: **רחוב שפירא צבי 3**

גוש וחלקה: **גוש: 7169 חלקה: 14**

שטח המגרש 592.00 מ"ר

יעוד: אזור מגורים ב

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

שטח עיקרי: 1588.14 מ"ר **שטח שירות:** 1674.88 מ"ר **יח"ד:** 21

מהות הבקשה
1.הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מופולשת, 8 יח"ד.
2.הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל שתי קומות מרתפי חנייה המשותפות עם חלקה 15 הגובלת,דירות גן, סה"כ 21 יח"ד.

מהות הפרסום:
1. הקלה בתמהיל הדירות מבוקש 40% דירות בשטח של 75-100 מ"ר
במקום 40% דירות בגודל של 75-90 .
2. הקלה בתכסית מרתף מבוקש % 91.2 במקום 85%

פרוט הפרסום:
ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים .נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 15.12.24 ונתקבלו 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	קיים	מבוקש
-7.90	חניה במרתף				540.79				
-4.85	חניה במרתף				540.79				
0.00	מגורים		137.10		163.56			8	21
3.15	מגורים		211.23		63.65		24.26		
6.30	מגורים		210.91		63.97		24.26		
9.45	מגורים		210.91		63.97		24.26		
12.60	מגורים		210.91		63.97		24.26		
15.75	מגורים		210.91		63.97		24.26		
18.90	מגורים		204.45		51.54		45.25		

המשך שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
22.05	מגורים		191.72		51.45		20.46		
25.20	גג חדר מדרגות				7.22				
	סה"כ		**1,588.14**		**1,674.88**		**187.01**	**8**	**21**
			1,588.14		**1,674.88**		**187.01**		**29.00**

חוות דעת

תיאור מצב קיים

על מגרש הפונה לרחוב שפירא צבי קיים מבנה מגורים משותף, בן 3 קומות, הכולל 8 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו הריסה ובנייה לפי ח-619 מרקם לשימור אגרובנק

התייחסות מחלקות העירייה

פיקוח מתאים למציאות

תברואה מאושר. יש לחייב 9 כלי אצירה של 360 ליטר.

תנועה צבי שפירא 5 וצבי שפירא 3 חייבים להיות מקודמים ויחד היות ויש להם חניון משותף.
אין התנגדות לשינויים תכנון 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.

שימור
- לעדכן את ההדמיות שיהיו תואמות לחזיתות ולסיכום עם מח' שימור.
- לציין גינון משותף בתוכנית הפיתוח ולציין צמחייה בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש לעדכן קומת קרקע בתוכנית הפיתוח.
- להוסיף פרט גדר לחזית ע"פ ההנחיות ולעדכן פרט גדרות בין מגרשים.

ניקוז מאושר

התייחסות להתנגדויות

אבי טומשין ושירן וילקוריסקי, רחוב שפירא צבי 7 חולון
א.הדיירים ברחוב שפירא 7 מבקשים לעצור את קידום ההיתר בשפירא 3 ושפירא 5 עד למציאת פתרון המבטיח מימוש זכויות להריסה ובנייה
ב.צירוף רחוב צבי שפירא 7 לבקשה באופן שיאפשר הקמת חניון משותף
ג.מבקשים אישור מהעירייה שהבניין ברחוב שפירא 7 יוכל לצאת לפרוייקט עצמאי של הריסה ובנייה, ללא תלות בבניינים ברחוב שפירא 3 ושפירא 5, וללא דרישה עתידית לאיחוד פרוייקטים.
ד.מבקשים לעכב הפרוייקט ברחוב שפירא 3,5 עד למציאת פתרון הולם המבטיח קידום הריסה ובניה במגרש.

יצחק לוי, רחוב שפירא צבי 5 חולון
א.מתנגדת לתכנית היזם מאחר וקבלו הצעה כלכלית טובה יותר מיזם אחר מצורף אישורים במערכת.
ב.הבדלים בתמורות בן דיירים
ג.סיכסוך עם היזם

לוי מיטרה, רחוב שפירא צבי 5 חולון
עיקרי טענות המתנגד :
סיכסוך עם היזם

תגובת המבקש להתנגדויות :
אין בתכנית כל הוראה בהקשר למקרקעין שלפיה הפרוייקט ברחוב צבי שפירא 7 יוגש במשותף עם רחוב שפירא 5

משכך, ההתנגדות בהקשר זה אינה מופנית כנגד הבקשה אלא למעשה כנגד הוראות התכנית - וכידוע עם פרסום התכנית למתן תוקף ממילא אין עוד זכות התנגדות לה
החברה יזמה פנייה לבעלי הזכויות בצבי שפירא 3 ו - 5, והציעה לשקול את שילובו של מגרש 7 בפרויקט משותף. ואולם, בעלי הזכויות במגרשים 3 ו- 5 , באמצעות בא-כוחם, הביעו עמדה ברורה וחד-משמעית של התנגדות לשילוב בניין נוסף.
<u>תגובה להתנגדויות :</u>

<u>תגובה להתנגדויות :</u>
בעניין הקנייני- האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קניינים והינם בהקשר החוזי בין הדיירים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
תגובה מחלקת שימור -במידע שיצא התבקש לחלקה שבצבי שפירא 5 חניון משותף עם ז'בוטינסקי 42 (גוש 7169 חלקה 5).
לאור העובדה שיש עצים בין החלקות אושר לוותר על דרישה זו ולאשר להם חיבור עם צבי שפירא 3.
במידע שיצא לחלקה בצבי שפירא 7 התבקש חניון משותף עם חלקה שבצבי שפירא 5. לאור החיבור של הכניסות לחניון בצבי שפירא 5 וצבי שפירא 3 ויתרנו על דרישת החיבור בין צבי שפירא 7 ו-5.

<u>הערות בדיקה</u>
1.יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
2.נבדק לפי היתר מספר 7858 מיום 10.9.63 עבור בניית בית פרטי בן 3 קומות מעל קומת עמודים
3.התקבל אישור מהנדס מתאריך 04.09.2024 להריסה ומתן זכויות בנייה מכוח ח/619.
4.בתכנית העמדה יש להציג את קונטור המבנה בתחום המגרש עם מידות מהמבנה ועד לגבול המגרש ומבנים גובלים
5.להתאים התחלת קו הרמפה מגבולות חלקה ל-4 מ'
6.חזיתות- כיתוב מפלסים בפתחים.
7.יש לציין מהות מתקנים על הגג ולעמוד בהנחיות המרחביות לעניין גג עליון - סעיף 1.4.2
8.לנקות את המדידה מתחום המגרש. להציג פיתוח מוצע בלבד
9.בכפוף להשלמת 100% חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
10.יש להסדיר נטיעת 6 עצים בוגרים במגרש.
11.יש לצרף מקרא לצבעי העצים.
12. לא ניתן לאשר הקלה לתכסית המרתף שכן מהוה סטייה ניכרת. יש להתאים להוראות התכנית 85%.

<u>גורמי פנים:</u>
- **מספר חתימות**
הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, ע"ג מפרט הבקשה הוצגו חתימות של 7 בעלי זכות המהווים כ 87.5%

<u>מתנגדים</u>

- אבי טומשין ושירן וילקוריסקי , שפירא צבי 7 חולון
- יצחק הלוי , שפירא צבי 5 דירה 9 חולון
- לוי מיטרה , שפירא צבי 5 חולון

<u>המלצות מהנדסת העיר</u>
מוצע בינוי השומר על אופי שכונות אגרובנק תוך ניצול הזכויות ע"פי ח/619 במבנה הכולל 21 יח"ד ובמרתף החניה המשותף לשפירא 5.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619/ 1 לנושא תמהיל הדירות.
ביחס להתנגדויות :
1. לענין תמורות ועניינם חוזיים- בכל מקרה, לא יופק היתר אלא לאחר הצגת 100% הסכמות או החלטת בה"מש.
ובהקשר החוזי בין הדיירים והיזם הועדה המקומית אינה סוברנית להחלטות קניניות.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, נדרשת תוכנית צל לוידוא יכולת מימוש התחדשות שפירא 7 כמגרש עצמאי תוך עמידה בכלל הוראות ח/619 כתנאי לאישור הבקשה.
מומלץ חלופה לקידום חניון משותף.
בעניין זכויות לתיכנון עתידי עם שפירא צבי 7 - התכנית מאושרת מח' התנועה ומח' שימור
3.בכפוף להתייחסויות להחלטה בהתנגדויות מומלץ, לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף ל :
- הגשת תוכנית צל למימוש רחוב שפירא צבי 7.
- לא לאשר את ההקלה עבור תכסית המרתף שכן מהווה סטייה ניכרת.
- אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה52

-הצגת שיטת ביסוס המרתף ככל שמבוקש עוגנים יש לבצע יידוע ציבור לפי סעיף 149 ולעלות לדיון חוזר לנושא אישור העוגנים.
4. השלמת 100% הסכמות כתנאי להוצאת היתר.
5.השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים על פי חוק.
תנאי לתחילת עבודות :אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
6.אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

<u>החלטות</u>
הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר , כדלקמן :

ביחס להתנגדויות :
1. לענין תמורות ועיניינם חוזיים- בכל מקרה, לא יופק היתר אלא לאחר הצגת 100% הסכמות או החלטת בה"מש.
ובהקשר החוזי בין הדיירים והיזם הועדה המקומית אינה סוברנית להחלטות קנייניות.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, נדרשת תוכנית צל לוידוא יכולת מימוש התחדשות שפירא 7 כמגרש עצמאי תוך עמידה בכלל הוראות ח/619 כתנאי לאישור הבקשה והגשת חלופה עם חניון משותף.
3. לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף ל :
- הגשת תוכנית צל למימוש רחוב שפירא צבי 7.
- הגשת חלופה עם חניון משותף.
-הצגת שיטת ביסוס המרתף ככל שמבוקש עוגנים יש לבצע יידוע ציבור לפי סעיף 149 ולעלות לדיון חוזר לנושא אישור העוגנים.
- השלמת 100% הסכמות כתנאי להוצאת היתר
4. לא לאשר את ההקלה עבור תכסית המרתף שכן מהווה סטייה ניכרת (התכנון המבוקש לא מהווה סטייה מהמותר).
5. אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה52
6. השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
7. תנאי לתחילת עבודות :אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

<u>מכון בקרה</u> כן

<u>דרישות ל ח/619</u>
- מכון בקרה
- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מח' תברואה
- אישור/פטור הג"א למקלט או ממ"ד
- אישור כיבוי אש
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- 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.
- אישור רמ"י
- אישור מח' תנועה

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240561

- אישור פקיד היערות
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- -------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)
- 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

<u>נספחים</u>

1. הערות בוחן - טבלאות בלבד

הריסה ובניה -קטגוריה מרקם לשימור אגרובנק יעוד: מגורים שטח מגרש : 592 מ״ר			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטחי בניה על קרקעיים			
זכויות 385% עיקרי 75% שירות 25%	2279.2 מ״ר 1709.4 מ״ר 569.8 מ״ר	1588.14 מ״ר 593.21 מ״ר	23.41 מ״ר חריגה
שטח מגרש מינימלי	400 מ״ר	592 מ״ר	
קומת קרקע			
שטח לדיירי הבניין (שטח משותף) 40% משטח קומה א (ולא פחות מ100 מ״ר (הגדול מבניהם) שימושים מיקום לובי מגורים	 109.95 מ״ר מבואה משותפת, חנית אופניים ועגלות ,חדר אשפה וכו׳. חזית הפונה לרח׳ שפירא צבי	 108.16 מ״ר מבואה משותפת, חדר אופניים ועגלות ,חדר אשפה חזית הפונה לרח׳ שפירא צבי	 להתאים את השטחים למותר
דירות גן כיוון הדירות מיקום הרמפה קו הבנין של קומת הקרקע	 לא לחזית או לשטח ציבורי ע״פ מדיניות לנושא שימור	 לא לחזית או לשטח ציבורי לא צוינה מידת התחלת הרמפה לחניון	 להשלים התחלת קו הרמפה מגבולות חלקה .
מספר קומות			
מרקם לשימור אגרובנק	8	8	
הוראות בינוי			
גבהי קומות			
קומת קרקע קומת מגורים	3.00 מ׳ -3.5 מ׳ 3.00 מ׳ -3.5 מ׳	3.15 מ׳ 3.15 מ׳	
קו בנין קומת קרקע			
קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 אחורי	5.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.00 מ׳	5.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.00 מ׳	יש להשלים מידות העמדה מהמבנה לגבול המגרש ומידות קווי בנין.
קו בניין עילי קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור **קו בנין בקומת הגג** קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור **מרחק מתקנים ממעקה חיצוני של הגג**	 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 6.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 1.20 מ׳	 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 6.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 1.28 מ׳	 יש להשלים מידות העמדה מהמבנה לקווי במגרש ולסמן מיקום לקווי בנין. השלמת מידה
שטח מינימלי לדירה כולל ממ״ד*	50 מ״ר	55 מ״ר	

הריסה ובניה -קטגוריה מרקם לשימור אגרובנק יעוד: מגורים שטח מגרש : 592 מ״ר			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטח מרפסות פתוחות במגבלות המעטפת המותרת ע״פ תכנית זו	עד 14 מ״ר	עד 14 מ״ר	
תמהיל דירות מבוקשות 21 יח״ד 110 מ״ר לפחות עד 75 מ״ר	 20% 20%	 4 יח״ד = 19.04% 7 יח״ד = 31.81%	 1% חריגה. פורסמה בהקלה 12% חריגה. פורסמה בהקלה
צפיפות 50/1000	29.6 יח״ד	21 יח״ד	
הנחיות עיצוביות			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
גדרות	ע״פ מדיניות לנושא שימור	ע״פ מדיניות לנושא שימור	אישור מח׳ שימור
מפלס רחוב צבי שפירא תינתן סטייה של עד 0.5 מ׳	+31.90	+32.50	אישור מח׳ שימור

שטחי בניה תת קרקעיים			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
מרקם לשימור שטח	340% = 2016.2 מ״ר	254.07% = 1,504.08 מ״ר	
הוראות בינוי			
קומות	ללא מגבלת קומות	3 קומות תת״ק	
שימוש	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	
תכסית	85% (15% שטח חלחול)	91.35% 8.65% חלחול	6.35% פורסמה בהקלה מהווה סטייה ניכרת
מחסנים עבור כל יח״ד (21 יח״ד)	עד 10 מ״ר = 210 מ״ר	12 מחסנים = 62.67 מ״ר	
קווי בניין תת״ק קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור	2.00 מ׳ 0.00 מ׳ 0.00 מ׳ 0.00 מ׳	2.00 מ׳ 0.00 מ׳ 0.00 מ׳ 0.00 מ׳	יש להציג מידות בתשריט

סעיף 4	**רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240541**	**תיק בניין:** 332600000

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 10000419170

בעלי עניין

מבקש
פריוה יזמות נדל"ן בע"מ , מודיעין 27 פתח תקווה, 6311711

בעל הנכס
בעלי דירות ע"י ב"כ עו"ד רועי גפני , הירקון מגדל לייף 5 A בני ברק

עורך
מיכאל קנטור

מטפל: אביבית אמריו - בוחנת תכניות

כתובת: **רחוב שפירא צבי 5**

גוש וחלקה: **גוש: 7169 חלקה: 15**

שטח המגרש 592.00 מ"ר

תוכניות: הנחיות ח/619 אג, תמא/40/א/1/1, 505-0464347, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/10/1/א, ח/8/1, ח/4/1/ד, ח/4/1, ח/2/1, ח/1/1, ח/1, 505-0338459, 505-1421957, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14/ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות23, ח/14/1, ח/2030, ח/47, ח/8/1', ח/82, תמא/36/א, תמא/38

יעוד: אזור מגורים ב

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

שטח עיקרי: 1555.65 מ"ר **שטח שירות:** 2112.86 מ"ר **יח"ד:** 22

מהות הבקשה
1.הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת ,9 יח"ד.
2.הקמת מבנה מגורים משותף, בן 8 קומות מעל, 3 קומות מרתפי חניה מתוכם 2 קומות מרתפים משותפים עם חלקה 14 הגובלת, 2 דירות גן. סה"כ 22 יח"ד.

מהות הפרסום:
1. הקלה בתמהיל הדירות עבור 40% דירות בשטח של 75-100 מ"ר במקום דירות בשטח של 75-90 מ"ר
2. הקלה בתכסית המרתף מ 85% ל 87.3%.
3. הקלה בתמהיל דירות בשטח של 75-100 מ"ר ל 31.8% במקום 40%
4. הקלה בתמהיל דירות בשטח של מעל 110 מ"ר ל 13.6% במקום 20%

פרוט הפרסום:
ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים .נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 15.12.24 ונתקבלו 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	קיים	מבוקש
-3.00	מרתף				501.36				
-2.00	מרתף				501.36				
-1.00	מרתף				501.36			9	22

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240541

המשך שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים		140.40		158.14				
1.00	מגורים		206.21		66.30		24.00		
2.00	מגורים		207.01		65.51		24.00		
3.00	מגורים		207.01		65.51		24.00		
4.00	מגורים		207.01		65.51		24.00		
5.00	מגורים		207.01		65.51		24.00		
6.00	מגורים		186.39		65.14		44.86		
7.00	מגורים		194.61		50.39		15.95		
8.00	מגורים				6.77				
	סה"כ		**1,555.65**		**2,112.86**		**180.81**	**9**	**22**
			1,555.65		**2,112.86**		**180.81**		**31.00**

חוות דעת

תיאור מצב קיים

על מגרש הפונה לרחוב שפירא צבי קיים מבנה מגורים משותף, בן 3 קומות, הכולל 9 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו הריסה ובנייה לפי ח-619 מרקם לשימור אגרובנק

התייחסות מחלקות העירייה

פיקוח - מתאים למציאות

תברואה - מאושר. יש לחייב 9 מיכלי אצירה של 360 ליטר.

תנועה -

צבי שפירא 5 וצבי שפירא 3 חייבים להיות מקודמים ויחד היות ויש להם חניון משותף.
אין התנגדות לשינויים תכנון 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.

שימור -

- לעדכן את ההדמיות שיהיו תואמות לחזיתות ולסיכום עם מח' שימור.
- לציין גינון משותף בתוכנית הפיתוח ולציין צמחייה בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש לעדכן קומת קרקע בתוכנית הפיתוח.
- להוסיף פרט גדר לחזית ע"פ ההנחיות ולעדכן פרט גדרות בין מגרשים.

ניקוז - מאושר

התייחסות להתנגדויות

אבי טומשין ושירן וילקוריסקי, רחוב שפירא צבי 7 חולון

א.הדיירים ברחוב שפירא 7 מבקשים לעצור את קידום ההיתר בשפירא 3 ושפירא 5 עד למציאת פתרון המבטיח מימוש זכויות להריסה ובנייה
ב.צירוף רחוב צבי שפירא 7 לבקשה באופן שיאפשר הקמת חניון משותף
ג.מבקשים אישור מהעירייה שהבניין ברחוב שפירא 7 יוכל לצאת לפרוייקט עצמאי של הריסה ובנייה, ללא תלות בבניינים ברחוב שפירא 3 ושפירא 5, וללא דרישה עתידית לאיחוד פרוייקטים.
ד.מבקשים לעכב הפרוייקט ברחוב שפירא 3,5 עד למציאת פתרון הולם המבטיח קידום הריסה ובניה במגרש.

יצחק לוי, רחוב שפירא צבי 5 חולון
א.מתנגדת לתכנית היזם מאחר וקבלו הצעה כלכלית טובה יותר מיזם אחר מצורף אישורים במערכת.
ב.הבדלים בתמורות בן דיירים
ג.סיכסוך עם היזם

לוי מיטרה, רחוב שפירא צבי 5 חולון
עיקרי טענות המתנגד :
סיכסוך עם היזם

אין בתכנית כל הוראה בהקשר למקרקעין שלפיה הפרוייקט ברחוב צבי שפירא 7 יוגש במשותף עם רחוב שפירא 5
משכך, ההתנגדות בהקשר זה אינה מופנית כנגד הבקשה אלא למעשה כנגד הוראות התכנית - וכידוע עם פרסום התכנית למתן תוקף ממילא אין עוד זכות התנגדות לה
החברה יזמה פנייה לבעלי הזכויות בצבי שפירא 3 ו - 5, והציעה לשקול את שילובו של מגרש 7 בפרויקט משותף. ואולם, בעלי הזכויות במגרשים 3 ו- 5 , באמצעות בא-כוחם, הביעו עמדה ברורה וחד-משמעית של התנגדות לשילוב בניין נוסף.

תגובה להתנגדויות :
בעניין הקנייני- האמור בהתנגדויות הנוגע בנימוקים קניינים והינם בהקשר החוזי בין הדיירים, אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.
תגובת מחלקת שימור-במידע שיצא התבקש לחלקה שבצבי שפירא 5 חניון משותף עם ז'בוטינסקי 42 (גוש 7169 חלקה 5).
לאור העובדה שיש עצים בין החלקות אושר לוותר על דרישה זו ולאשר להם חיבור עם צבי שפירא 3.
במידע שיצא לחלקה בצבי שפירא 7 התבקש חניון משותף עם חלקה שבצבי שפירא 5. לאור החיבור של הכניסות לחניון בצבי שפירא 5 וצבי שפירא 3 ויתרנו על דרישת החיבור בין צבי שפירא 7 ו-5.

הערות בדיקה
1. יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
2.נבדק לפי היתר מספר 7858 מיום 10.9.63 עבור בניית בית פרטי בן 3 קומות מעל קומת עמודים
3.התקבל אישור מהנדס להריסה ומתן זכויות בנייה מכוח ח/619.
4.בכפוף להשלמת 100% חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין
5.בתכנית העמדה יש להציג את קונטור המבנה בתחום המגרש עם מידות מהמבנה ועד לגבול המגרש ומבנים גובלים
6.להציג מידה לתחילת רמפת החניה
7. לנקות את המדידה מתחום המגרש. להציג פיתוח מוצע בלבד
8.גובה גדר לא יחרוג מהמותר בהתאם להנחיות מרחביות,יש להתאים להנחיות שימור
9.שטח מרפסת החורג מ- 14 מ"ר יחושב כעיקרי
10.במקרה של חפירה כולל עוגנים למגרשים שכנים, נדרש לבצע פרסום יידוע ציבור לפי סעיף 149
תנאי למתן היתר, במקרה של בקשה הכוללת החדרת עוגנים לחלקות סמוכות, על המבקש לחתום על כתב התחייבות עבור :
ביצוע פרסום כדין לגובלים דרישה לקבלת חוו"ד של קונסטרוקטור בדבר בדיקת המבנים הקיימים בחלקה, כחלק מההליך
11.תמהיל דירות חושב לפי מכר, קרי, קירות לשטח משותף = חישוב של קיר מלא, כמו קיר חוץ. (ראה דירה 2 קטנה מ- 50 מ"ר), להתאים דירה 2 למותר
12.הצגת חישוב שטחי חילחול בהתאמה לטבלת השטחים
13. ישלהסדיר נטיעת 6 עצים בוגרים במגרש
14. יש לצרף מקרא לצבעי העצים.

גורמי פנים:
- **סוג בעלות**
  בעלות פרטי סה"כ 9 תת חלקות
- **מספר חתימות**
  9 תת חלקות חתמו 8 המהוים 88%

מתנגדים

- אבי טומשין ושירן וילקוריסקי , שפירא צבי 7 חולון
- יצחק לוי , שפירא צבי 5 חולון
- לוי מיטרה , שפירא צבי 5 חולון

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240541

המלצות מהנדסת העיר

מוצע בינוי השומר על אופי שכונות אגרובנק תוך ניצול הזכויות ע"פי ח/619 במבנה הכולל 22 יח"ד ובמרתף החניה המשותף לשפירא 3.
הבקשה תואמת לתיקון ח/619/ 1 לנושא תמהיל הדירות.
ביחס להתנגדויות :
1. לענין תמורות ועיניינם חוזיים- בכל מקרה, לא יופק היתר אלא לאחר הצגת 100% הסכמות או החלטת בה"מש.
ובהקשר החוזי בין הדיירים והיזם הועדה המקומית אינה סוברנית להחלטות קנייניות.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, נדרשת תוכנית צל לוידוא יכולת מימוש התחדשות שפירא 7 כמגרש עצמאי תוך עמידה בכלל הוראות ח/619 כתנאי לאישור הבקשה.
מומלץ חלופה לקידום חניון משותף.
בעניין זכויות לתיכנון עתידי עם שפירא צבי 7 - התכנית מאושרת מח' התנועה ומח' שימור
3.בכפוף להתייחסויות להחלטה בהתנגדויות מומלץ, לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף ל :
- הגשת תוכנית צל למימוש רחוב שפירא צבי 7.
4. בכפוף להתייחסויות להחלטה בהתנגדויות מומלץ לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף ל :
- אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה52
-הצגת שיטת ביסוס המרתף ככל שמבוקש עוגנים יש לבצע יידוע ציבור לפי סעיף 149 ולעלות לדיון חוזר לנושא אישור העוגנים.
- השלמת 100% הסכמות כתנאי להוצאת היתר
5.לא לאשר את ההקלה עבור תכסית המרתף שכן מהווה סטייה ניכרת (התכנון המבוקש לא מהווה סטייה מהמותר).
6.השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
תנאי לתחילת עבודות :אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.
7.אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר , כדלקמן :

ביחס להתנגדויות :
1. לענין תמורות ועיניינם חוזיים- בכל מקרה, לא יופק היתר אלא לאחר הצגת 100% הסכמות או החלטת בה"מש.
ובהקשר החוזי בין הדיירים והיזם הועדה המקומית אינה סוברנית להחלטות קנייניות.
2. הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה, נדרשת תוכנית צל לוידוא יכולת מימוש התחדשות שפירא 7 כמגרש עצמאי תוך עמידה בכלל הוראות ח/619 כתנאי לאישור הבקשה והגשת חלופה עם חניון משותף.
3. לאשר הבקשה כולל ההקלות בכפוף ל :
- הגשת תוכנית צל למימוש רחוב שפירא צבי 7.
- הגשת חלופה עם חניון משותף.
-הצגת שיטת ביסוס המרתף ככל שמבוקש עוגנים יש לבצע יידוע ציבור לפי סעיף 149 ולעלות לדיון חוזר לנושא אישור העוגנים.
- השלמת 100% הסכמות כתנאי להוצאת היתר
4. לא לאשר את ההקלה עבור תכסית המרתף שכן מהווה סטייה ניכרת (התכנון המבוקש לא מהווה סטייה מהמותר).
5. אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה52
6. השלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
7. תנאי לתחילת עבודות :אישור מנהל תשתיות לתיאום הנדסי במערכת ניהול תשתיות.

אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

מכון בקרה כן

דרישות ל ח/619
- מכון בקרה

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240541

- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- אישור פקיד היערות
- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז
- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור מח' תברואה
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור מח' האינסטלציה
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מורשה נגישות
- אישור רמ"י
- אישור מח' תנועה
- השלמת חתימות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
- -------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)
- 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

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240541

- (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 :----------
- צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה מודפסים בצבע על-גבי A4
- אישור תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר תשתית המים והביוב
- טופס תוצאות בדיקות המעבדה שנערכו
- תצהיר עורכי משנה על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
- 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 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 מח' ניקוז
- תנאי לבקרת תכן, אישור תיאום הנדסי מול מנהלת התשתיות דרך מערכת תאום תשתיות לאומיות

<u>נספחים</u>

1. חוות דעת - טבלאות בלבד

הריסה ובניה -קטגוריה מרקם לשימור אגרובנק יעוד: מגורים שטח מגרש : 592 מ״ר			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטחי בניה על קרקעיים			
זכויות 385% עיקרי 75% שירות 25% (מהעיקרי) סה״כ	2279.2 מ״ר 1,709.4 מ״ר 569.8 מ״ר 2279.2 מ״ר	1556.51 מ״ר 608.93 מ״ר 2166.3 מ״ר	
שטח מגרש מינימלי	400 מ״ר	592 מ״ר	
קומת קרקע			
שטח לדיירי הבניין (שטח משותף) 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ100 מ״ר (הגדול מבניהם) שימושים מיקום לובי מגורים	 108.8 מ״ר מבואה משותפת, חנית אופניים ועגלות ,חדר אשפה וכו׳. חזית הפונה לרח׳ שפירא צבי	 134.35 מ״ר מבואה משותפת, חדר אופניים ועגלות ,חדר אשפה חזית הפונה לרח׳ שפירא צבי	
דירות גן כיוון הדירות מיקום הרמפה קו הבנין של קומת הקרקע	 לא לחזית או לשטח ציבורי עפ״י מדיניות נושא שימור	 דירות הגן פונות לכיוון לצדדים ולאחור לא צוינה מידת התחלת הרמפה לחניון	 **להשלים התחלת קו הרמפה מגבולות חלקה**
מספר קומות			
מרקם לשימור אגרובנק	8	8	
הוראות בינוי			
גבהי קומות קומת קרקע קומת מגורים	 3.00 מ׳ -3.5 מ׳ 3.00 מ׳ -3.5 מ׳	 3.15 מ׳ 3.15 מ׳	
קו בנין קומת קרקע קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 אחורי	 5.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.00 מ׳	 5.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.00 מ׳	 **יש להשלים מידות העמדה מהמבנה לקווי במגרש ולסמן מיקום לקווי בנין.**
קו בניין עילי קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור **קו בנין בקומת הגג** קדמי לרח׳ שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור **מרחק מתקנים ממעקה חיצוני של הגג**	 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 6.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 1.20 מ׳	 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 6.0 מ׳ 3.0 מ׳ 3.0 מ׳ 4.0 מ׳ 1.40 מ׳	 **יש להשלים מידות העמדה מהמבנה לקווי במגרש ולסמן מיקום לקווי בנין.**
שטח מינימלי לדירה כולל ממ״ד *	50 מ״ר	47.6 מ״ר	**דירה 2. להתאים שטח דירה ל50 מ״ר מינימום**
שטח מרפסות פתוחות			

הריסה ובניה -קטגוריה מרקם לשימור אגרובנק יעוד: מגורים שטח מגרש : 592 מ"ר			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
במגבלות המעטפת המותרת ע"פ תכנית זו	עד 14 מ"ר	עד 20 מ"ר	**השטח העודף חושב כעיקרי**
תמהיל דירות מבוקשות 22 יח"ד 110 מ"ר לפחות 90-75 מ"ר עד 75 מ"ר	 20% = 4 יח"ד 40% = 9 יח"ד 20% = 4 יח"ד	 4 יח"ד 7 יח"ד 7 יח"ד	 8% חריגה. פורסמה הקלה

הנחיות עיצוביות			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
גדרות לרחוב לשכן	עפ"י מדיניות נושא שימור	עפ"י מדיניות נושא שימור	להשלים אישור מח' שימור
מפלס רחוב צבי שפירא תינתן סטייה של עד 0.5 מ'	+31.70	+32.40	להשלים אישור מח' שימור

שטחי בניה תת קרקעיים			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
מרקם לשימור שטח	340% = 2016.2 מ"ר	254.07% = 1,504.08 מ"ר	
הוראות בינוי			
קומות	ללא מגבלת קומות	3 קומות תת"ק	
שימוש	חניה אחסנה מערכות טכניות	חניה אחסנה מערכות טכניות	
תכסית	85% (15% שטח חלחול)	84.69% 15.31% חלחול	**פורסמה בהקלה- לא נדרשת**
מחסנים עבור כל יח"ד (22 יח"ד)	עד 10 מ"ר = 220 מ"ר	16 מחסנים עד 10 מ"ר = 95.06 מ"ר	
קווי בניין תת"ק קדמי לרח' שפירא צבי לצד חלקה 16 לצד חלקה 14 לאחור	 2.00 מ' 0.00 מ' 0.00 מ' 0.00 מ'	 2.00 מ' 0.00 מ' 0.00 מ' 1.00 מ'	**יש להציג מידות בתשריט**

סעיף 5	**בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש): 20250293/1**	**תיק בניין:** 305500000

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' בקשה מקוונת 10000450739

בעלי עניין

מבקש
כשכש שחר ויסמין , העוגן 8 חולון
אביסרור דניאל , גנסין 6 חולון

בעל הנכס
כשכש שחר ויסמין , העוגן 8 חולון
אביסרור דניאל , גנסין 6 חולון

עורך
דוידוביץ אביבה

מטפל: הודיה דבורה

כתובת: **רחוב הציונות 13**

גוש וחלקה: **גוש: 6043 חלקה: 1237**

שטח המגרש 917.00 מ"ר

תוכניות: תמא 40/א/1/1, 505-0464347, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/14/1/א, ח/15/1, תמא/2/4, ח/10/1/א, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1/ד, ח/4/1, ח/1, אר/11, 505-0338459, 505-1421957, אר/11', הנחיות/1, הנחיות/10, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות/14, הנחיות/14/ב, הנחיות/14א, הנחיות/22, הנחיות/24, ח/14/1, ח/2030, ח/4/1', ח/8/1', תמא/36/א

יעוד: מגורים ג3

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

שטח עיקרי: 207.76 מ"ר **שטח שירות:** 24.08 מ"ר

מהות הבקשה
בקשה להיתר בניה הכוללת :
תוספת בניה בקומה א' עבור 2 יח"ד בבנין בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד
הכוללת 2 חדרי שיפור מיגון, 2 מרפסות שמש וחדרי יציאה לגג

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
3.00	מגורים	111.00	127.76		24.08		23.94	4	
6.00	מגורים		80.00				183.00		
	סה"כ	**111.00**	**207.76**		**24.08**		**206.94**	**4**	

חוות דעת

תיאור מצב קיים :
על מגרש הפונה לרחוב הציונות קיים מבנה מגורים משותף, בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד סה"כ.

התייחסות מחלקות העירייה :
פיקוח : בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 08.09.2025 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תנועה : 2 מקומות חניה או לחילופין תשלום קרן חניה. יושלם בבקרת התכן
ניקוז : נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.
אינסטלציה : נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250293/1

סביבה : נתנו הערות, יושלם בשלב בקרת תכן.

<u>התייחסות להתנגדויות :</u>
התקבלו ההתנגדויות הבאות :
אהוד שוירסקי הבן של מר מרדכי שוירסקי, הציונות 13 בעל דירה תת חלקה 2 בקומת הקרקע
עיקרי טענות המתנגד :
• אי־התאמה בלוחות הזמנים בין מועד המכתב למועד הבקשה.
• טענה כי לא ניתן היה לעיין בתכנית באתר - פגיעה בזכות להתנגדות עניינית.
• חשש לפגיעה הנדסית בדירותיו שממוקמות מתחת לדירות המבקשים.
• ירידה בערך דירותיו בשל החשכתן ושינוי אפשרי בתכנון הפנים.
• פגיעה קניינית - שימוש בשטח משותף (גינות) ללא הסכמה.
• חוסר בהירות בנוגע לחניות עתידיות.
• דרישה להסכמות ותיאום מראש עם בעלי יתר הזכויות בבניין.

מענה עורך הבקשה (שחר כשכש ודניאל אביסרור) :
• ההתנגדות עוסקת בנושא קנייני שאינו בסמכות הוועדה.
• המתנגד עצמו הרחיב את דירתו כחוק בעבר, ולכן נתן הלכה למעשה את הסכמתו להרחבות בבניין.
• בבניין ארבע יחידות דיור - דירה אחת כבר הורחבה, ושתי דירות נוספות מבקשות להרחיב. לפיכך קיימת הסכמה של 75% מבעלי הדירות, כנדרש לפי חוק המקרקעין.
• הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית בניין עיר תקפה וללא בקשת הקלות.
• לטענת המתנגד בדבר הצללה - דירתו כוללת סככה שהוקמה ללא היתר, והיא זו שגורמת להצללה; נטען כי טענתו אינה רלוונטית.
• המתנגד השתלט על חלק מהרכוש המשותף באמצעות גידור וגינון לא מוסדר - לכן טענתו הקניינית אינה עומדת.
• תוספת הבנייה תשביח את ערך כלל הדירות בבניין ותשפר את חזותו.
• לפיכך, אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה, ויש לדחות את ההתנגדות.

מענה הצוות המקצועי של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה :
• נושאים קניינים - אינם בסמכות הוועדה, ויש לברר במישור משפטי בין בעלי הדירות.
• יציבות מבנית - כל בקשה תחויב בחוות דעת מהנדס מוסמך המאשרת את תקינות ויציבות המבנה.
• אור, אוויר והצללה - נבדקו במסגרת הבקשה ונמצא כי התוספת עומדת בהוראות התכניות ובתקנים המקובלים.
• ירידת ערך נטענת - אינה נבחנת בהליך תכנוני אלא בערכאות מתאימות באמצעות שמאי מוסמך.
• חניות ושטחים משותפים - קיימת חניה אחת בהיתר בקומת הקרקע שאינה שיכת למבקשים. בנוסף המבקשים נדרשו להשלמת 2 מקומות חניה בתחום המגרש או לחילופין תשלום קרן חניה בכפוף למדיניות קרן חניה המקודמת.
• נושאי פרסום ועיון בתיק - טענות טכניות שאינן מהוות עילה תכנונית לדחיית הבקשה.

הערות אחראי רישוי
יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
נבדק לפי היתר מספר 20010268

<u>גורמי פנים:</u>
- **סוג בעלות**
  בעלות פרטית
  סה"כ 5 תת חלקות.
  שתי תת חלקות (3,4) - המבקשים .
- **מספר חתימות**
  סה"כ 5 תתי חלקות.
  שתי תתי חלקות (3,4) - המבקשים .

- **אישור - אגף פיקוח**

<u>מתנגדים</u>

- אהוד שוירסקי , הלוטוס 14 רמת אפעל

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250293/1

המלצות מהנדסת העיר

מדובר במבנה מגורים משותף בן 4 יחידות דיור אשר אושר בהיתר, בחלקה קיים מבנה בבעלות רמ"י.
מבוקשת תוספת בניה בקומה א' כולל שיפור מיגון.
לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :
- נושאים קניינים - אינם בסמכות הוועדה, אלא להסדרה בין בעלי הדירות ובמישור משפטי.
- יציבות מבנית - הבקשה תחויב בהגשת חישובים סטטים ע"י מהנדס מוסמך המאשר יציבות ובטיחות הבניין.
- טענות בדבר ירידת ערך - אינן נבחנות במסגרת מוסד תכנוני, אלא באמצעות שמאי מקרקעין ובערכאות מתאימות.
הבקשה תואמת את הוראות התב"ע והזכויות הניתנות מכוחה.
- נושא החניות - קיימת חניה אחת בהיתר בקומת הקרקע שאינה שיכת למבקשים. בנוסף המבקשים נדרשו להשלמת 2 מקומות חניה בתחום המגרש או לחילופין תשלום קרן חניה בכפוף למדיניות קרן חניה המקודמת.
- לעניין תקנה 36 ב- ' פורסמה כדין.
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הוועדה בנושא מדיניות קרן חניה המקודמת או לחילופין השלמת 2 מקומות חניה, השלמת מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.
-אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר כדלקמן :

לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :
- נושאים קניינים - אינם בסמכות הוועדה, אלא להסדרה בין בעלי הדירות ובמישור משפטי.
- יציבות מבנית - הבקשה תחויב בהגשת חישובים סטטים ע"י מהנדס מוסמך המאשר יציבות ובטיחות הבניין.
- טענות בדבר ירידת ערך - אינן נבחנות במסגרת מוסד תכנוני, אלא באמצעות שמאי מקרקעין ובערכאות מתאימות.
הבקשה תואמת את הוראות התב"ע והזכויות הניתנות מכוחה.
- נושא החניות - קיימת חניה אחת בהיתר בקומת הקרקע שאינה שיכת למבקשים. בנוסף המבקשים נדרשו להשלמת 2 מקומות חניה בתחום המגרש או לחילופין תשלום קרן חניה בכפוף למדיניות קרן חניה המקודמת.
- לעניין תקנה 36 ב' - פורסמה כדין.
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הוועדה בנושא מדיניות קרן חניה המקודמת או לחילופין השלמת 2 מקומות חניה, השלמת מילוי כל תנאי התכן ותשלומי אגרות והיטלים על פי חוק.
-אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.

מכון בקרה לא

בקרת תכן
- אישור ניקוז ו/או מח' הניקוז

המשך בקשה מקוונת ללא הקלות (חדש) : 20250293/1

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

נספחים

1. דראפט חדש 20250293.docx

ח/1 מגורים			
שטח רשום : 917 מ״ר	**מותר**	**מוצע**	**סטייה**
<u>שטחים עיקריים</u> - קומה טיפוסית - תוספת מרפסות - סה״כ <u>שטחי שרות</u> -ממ״ד	 30% 30% 357.1 מ״ר 9 מ״ר נטו+ קירות	ק״ק : קיים : 149.95 מ״ר ק״א : קיים : 111.39 מ״ר מוצע : 127.76 מ״ר סה״כ : 239.15 מ״ר מוצע : 24.08 מ״ר	
<u>קווי בניין</u> קדמי לרח׳ הציונות קדמי לרח׳ עמל לצד לכיוון מזרח לצד לכיוון מערב	 5 מ׳ 5 מ׳ 3 מ׳ 3 מ׳	 5 מ׳ 5 מ׳ 3 מ׳ 3 מ׳	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/פרגולות לפי תכנית ח1 , תיקון 23			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטח חלל גג רעפים	על פי השטח הנוצר, מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע	80.12 = 2 X 40.6 מ״ר	
גובה חדרים על הגג	רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג	7 מ׳	
נסיגות	2.0 מ׳ לחזית 1.40 מ׳ לצד/אחור	2.0 מ׳ לחזית 1.40 מ׳ לצד/אחור	
בינוי	גישה לשטח משותף	קיימת	

	התאמה לגגות הקיימים	מתאים	
פרגולות	בדירות עד 120 מ״ר עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר לפי הקטן מבניהם	19.98 מ״ר	

תוספת מעלית			
	מותר	מוצע	סטייה
מידות פנימיות של תא המעלית	80/120 ס״מ		
שלח המדרגה מתאים	מינ׳ 25 ס״מ		
רום המדרגה -בירידה למקלט -בעליה לקומה א -בעליים לקומה טיפוסית -בעלייה לקומת גג	עד 19 ס״מ a+2b=61~63		
רוחב מינימאלי של מהלך המדרגות	80 ס״מ		
רוחב הפרוזדור -בין המישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול	90 ס״מ		

סעיף 6	**בקשה מקוונת עם הקלות (חדש): 20250273/2**	**תיק בניין:** 9999900207

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' בקשה 10000490337

בעלי עניין

מבקש
עידן שיליאן , יואב 5 חולון

בעל הנכס
עידן שיליאן , יואב 5 חולון

עורך
אורן 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/4/370, תתל/71/א, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/8/1, ח/4/1, ח/3/1, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/13, הנחיות/13א, הנחיות23, ח/4/370 עיצוב, תמא/36/א

יעוד: מגורים ב'

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

שטח שירות: 4.95 מ"ר **יח"ד:** 1

מהות דיון
דיון חוזר לאחר החלטת הועדה לשוב ולדון לאחר תיקון התייחסות בנוגע לחדר מכונות.
בהתאם לח/בריכות המופקדת 1364025 -505 , חדר המכונות יותאם ביחס למעברים ההיקפים של בריכת השחיה.

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	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	199.82		51.59	4.95		23.99	1	
	סה"כ	**199.82**		**51.59**	**4.95**		**23.99**	**1**	

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

חוות דעת

בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025012 מתאריך 23/12/2025 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר תיקון התייחסות בנוגע לחדר מכונות.

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

מערך 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 1מ' 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 שחייה - 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"חי ם
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 משפחתים צריכים להיות סימטריים וחומרי הגמר של שני הבתים צריך להיות זהה. מבדיקת ההיתר לדו משפחתי הצמוד (היתר 20220205) אושר גמר אריחים בגוון אפור
4. מיקום הבריכה סותר תכנית 1453471 - 505 המופקדת במיקום הבריכה ושפת הבריכה, ראה הנחיות מערך תכנון עיר

גורמי פנים:
- **סוג בעלות**
  בעלות פרטית
  בבעלות המבקש
- **מספר חתימות**
  100% חתימות

- **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, ככול שתאושר יחידה נוספת.

- **אישור - אגף פיקוח**
- **דחיה - תאגיד מים**
  הערות -ראה הערות על תכנית אדריכלית מתאריך 15/7/25.

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

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 במהות הבקשה.

1. לא לאשר פיצול וכניסה נפרדת מכח תיקון 155 לחוק, מאחר שאינו עומד בתנאי הסף הבנין בשלבי בניה 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. התאמת מידות הבריכה ביחס למעברים היקפים בהתאם לתכנית 1453471 -505 לרבות חדר המכונות.
4. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
5. אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן :
בנוסף ובהמשך להחלטות מדיון בוועדת משנה מס' 2025012 , מיום ה- 23/12/25 הוחלט על :
1. התאמת מידות הבריכה ביחס למעברים היקפים בהתאם לתכנית 1453471 -505 לרבות חדר המכונות.
2. ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
3. אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

בקרת תכן

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

נספחים

1. חוות דעת

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

סעיף 7	**רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240353**	**תיק בניין:** 473220900

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 10000394456

בעלי עניין

מבקש
ניר בועז בשם בעלי הנכס , קרן היסוד 28 חולון

בעל הנכס
ניר בועז בשם בעלי הנכס , קרן היסוד 28 חולון

עורך
כפיר אזולאי

מטפל: קובי חבושה לוי

כתובת: **רחוב קרן היסוד 28**

גוש וחלקה: **גוש: 7344 חלקה: 92 מגרש: 100**

שטח המגרש 1172.00 מ"ר

תוכניות: ח/290

יעוד: אזור מגורים ד

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

מהות הבקשה
בקשה להיתר בניה הכוללת :
תוספת בניה למרפסות פתוחות בבניין בן 6 קומות עבור 15 יח"ד מתוך סה"כ 18 יח"ד בבניין.
שינוי מיקום מנועי המזגנים ותוספת מסתור מזגנים
שיפוץ החזיתות על פי הנחיות מרחביות ח-14 לפי תאום אדריכלי
הריסת סככות קיימות לחניות בקומת הקרקע
ביטול חניה ה' והוספת חניה יט'.
הריסת חריגות בקומת הגג

מהות הפרסום:
מתן הקלה של :
א. תוספת של 6% משטח החלקה (1172/18 מ"ר) עבור שיפור תכנון.
ב. קו בניין קדמי לרחוב קרן היסוד 3.0 מ' במקום 5.0 מ' למרפסות פתוחות בלבד.

פרוט הפרסום:
ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים .נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 27.7.2024 ונתקבלו 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	קיים	מבוקש
0.00	מגורים	1,417.00		157.63				18	
0.00	מרפסת קונזולית						179.59		
	סה"כ	**1,417.00**		**157.63**			**179.59**	**18**	
		1,417.00		**157.63**		**179.59**		**18.00**	

חוות דעת

תיאור מצב קיים :

על מגרש הפונה לרחוב קרן היסוד קיים מבנה מגורים משותף, בן 6 קומות, הכולל 18 יח"ד סה"כ. נשוא הבקשה הינו תוספת מרפסות ל 15 יח"ד

<u>התייחסות מחלקות העירייה :</u>

פיקוח : בהתאם לדו"ח הפיקוח מיום 30.9.24 הבקשה תואמת את הבנייה הקיימת בשטח.
תברואה : יש לשפץ את חדר האשפה השיפוץ יכלול החלפת רצוף לריצוף מונע החלקה החלפת חיפוי קרמיקה עד התקרה כולל פס נירוסטה בגובה 80 עד 120 ס"מ כולל הורדת מוט הגנה ובמקומו פס נירוסטה כולל החלפת הדלת לדלת דו כנפית במידה 160 ס"מ כולל הורדת השוקת ומיקום של בריכת ניקוז כולל ברז יש לציין בתוכנית את פירוט השיפוץ המבוקש
תנועה : מאושר

<u>התייחסות לתכנית המאושרת :</u>

<u>יעוד :</u> אזור מגורים ד מתכנית : ח / 146 / א
<u>שטח מגרש</u> : 1172 מ"ר

<u>התקבלו ההתנגדויות הבאות :</u>

ניר בועז,קרן היסוד 28 דירה 13 בשם בא כוחו רפאל ברקני
3. אשתי מעל גיל פנסיה סובלת מאסמה ולא יכולה לשרוד אבק ולכלוך.
4. לטעמי הדבר יכער את חזית הבניין דבר שיוריד את ערך הדירות.
5. אין כל הגיון במרפסת הפונה לכביש ראשי הסואן ועוד מעל תחנת אוטובוס
6. בנוסף לכל אין לי את הסכום הדמיוני שמבקשים עבור תוספת מרפסת.

מענה להתנגדויות מאת הצוות המקצועי
- בעניין מידת ההפרעה- מדובר במטרד זמני ובניה בסדר גודל קטן, אשר מידת ההפרעה הינה מינורית.
- בעניין פגיעה אדריכלית בבניין- ע"י תוספת המרפסות לבניין תיווצר התאמה בינו לבין שאר הבניינים באזור שביצעו מרפסות. כמו כן, תצורתו של הבניין תישמר ע"י בניית קורות ומסגרת למרפסות עבור הדיירים שאינם בונים מרפסת. כך, שמראהו של הבניין יהיה אחיד ורציף.

<u>הערות אחראי רישוי</u>
- יש לתקן את תיאור הבקשה כדלהלן כתנאי לבקרת התכן
- נבדק לפי היתר 481 מיום 1.7.88 עבור הקמת בנין בן 6 קומות 18 יח"ד. והיתר 175 מיום 22.6.97 לתוספת פרגולה.
- לא נדרשת הקלה 6% לשטחים שפורסמה מאחר ומבוקשות מרפסות בגודל 12 מ"ר לכל דירה ללא תוספת שטחים עיקריים
- מוצע פתרון למסתורי מזגנים
- כתוצאה מתכנון עמודי המרפסות הועברה חנייה ה' המוצמדת לתת חלקה 3. הבעלים אישר את העברת החנייה.
- יש לצבוע את החניות כמקובל.
- חתימת בעלי תת חלקה 18 התווספה בתכנית זו.

<u>גורמי פנים:</u>
- **סוג בעלות**
  פרטית
- **מספר חתימות**
  קיים מבנה מגורים משותף כולל 18 יח"ד
  חתימות בעלי הנכס ע"ג תכנית 83.33%

<u>מתנגדים</u>

- ברקני רפאל , קרן היסוד 28 חולון

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240353

המלצות מהנדסת העיר

מדובר בתוספת מרפסות לבנין קיין עבור 15 יח"ד ושיפוץ חזיתות לפי הנחיות 14.
לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :
- בעניין מידת ההפרעה- מדובר במטרד זמני ובניה בסדר גודל קטן, אשר מידת ההפרעה הינה מינורית.
- בעניין פגיעה אדריכלית בבניין- ע"י תוספת המרפסות לבניין תיווצר התאמה בינו לבין שאר הבניינים באזור שביצעו מרפסות. כמו כן, תצורתו של הבניין תישמר ע"י בניית קורות ומסגרת למרפסות עבור הדיירים שאינם בונים מרפסת.
כך, שמראהו של הבניין יהיה אחיד ורציף.
לאשר הבקשה כולל ההקלה בקו הבניין הקדמי בכפוף לביטול גג הבטון המקרה את המרפסות העליונות (ניתן בניה קלה בלבד).
לא לאשר את הבקשה עבור 6% שיפור תכנון מכיוון שאין בה צורך תיכנוני.
הסכמה 100% חתימות הבעלים עבור שינוי ברכוש המשותף עבור מיקום חניה יט'
הצגת פרט מסתור מזגן וגישה.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.
ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.
אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר , כדקלמן :
לדחות את ההתנגדות מהטעמים הבאים :
- בעניין מידת ההפרעה- מדובר במטרד זמני ובניה בסדר גודל קטן, אשר מידת ההפרעה הינה מינורית.
- בעניין פגיעה אדריכלית בבניין- ע"י תוספת המרפסות לבניין תיווצר התאמה בינו לבין שאר הבניינים באזור שביצעו מרפסות. כמו כן, תצורתו של הבניין תישמר ע"י בניית קורות ומסגרת למרפסות עבור הדיירים שאינם בונים מרפסת.
כך, שמראהו של הבניין יהיה אחיד ורציף.
לאשר הבקשה כולל ההקלה בקו הבניין הקדמי בכפוף לביטול גג הבטון המקרה את המרפסות העליונות (ניתן בניה קלה בלבד).
לא לאשר את הבקשה עבור 6% שיפור תכנון מכיוון שאין בה צורך תיכנוני.
הסכמה הנדרשת ע"פ דין עבור שינוי ברכוש המשותף עבור מיקום חניה יט'
הצגת פרט מסתור מזגן וגישה.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.
ההיתר יוצא לאחר 30 יום מיום מסירת החלטת הוועדה למתנגדים.
אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

מכון בקרה לא

גליון דרישות - בקרת תכן

- תשלום/פטור מתשלום היטל השבחה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- אישור/תצהיר כיבוי אש בהתאם לאמור בסעיף 18א' בתקנות רישוי בניה.
- יש לשפץ את החזיתות בהתאם להנחיות מרחביות 14 ובתאום אדריכלי.
- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
- אישור מח' ניקוז
- אישור/פטור הג"א לממ"ד או מקלט
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת המהנדס
- יש לתקן את תיאור הבקשה בהתאם לכתוב בהחלטת הועדה, בתכנית להיתר ורישוי זמין.
- הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240353

- תנאי לתחילת עבודות : הריסה בפועל של הסככה המסומנת להריסה בדירת הגג.
- תנאי לתעודת גמר : שיפוץ חדר האשפה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה.

נספחים

1. חוות דעת.rtf

ח/1 מגורים			
	מותר	**מוצע**	**סטייה**
<u>שטחי שרות</u> מרפסות	12 מ״ר * 18 יח״ד = 216 מ״ר	11-12 מ״ר * 15 יח״ד = 179.58 מ״ר	- תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) – לא רלוונטי
<u>קווי בניין</u> קווי בניין למרפסות קדמי לרחוב קרן היסוד	5 מ׳	3 מ׳	קו בניין קדמי לרחוב קרן היסוד 3.0 מ׳ במקום 5.0 מ׳ למרפסות פתוחות בלבד.
גובה מרפסת בקומה א׳ מהקרקע	2.4 מ׳ לפחות	2.38 מ׳	חריגה של 2 ס״מ

סעיף 8	**רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20210638**	**תיק בניין:** 9999900206

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 6264786118

בעלי עניין

מבקש
מגדל א.ש.ד.ק חולון בע"מ , המרכבה 50 חולון, 4675233

אופיצ'י שותפות מוגבלת , מדינת היהודים הרצליה

בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל

אופיצ'י שותפות מוגבלת , מדינת היהודים הרצליה

עורך
אריק לדרמן

רוני אלרון

מטפל: אביבית אמריו - בוחנת תכניות

כתובת: **רחוב הרוקמים 42**

גוש וחלקה: **גוש: 6001 חלקה: 1**

גוש: 6801 חלקה: 11 מגרש: 124

שטח המגרש 4177.00 מ"ר

תוכניות: ח/3/152, תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/2/1/152, ח/4/1/א, ח/4/1, ח/1/152, ח/1, הנחיות/1, הנחיות/16, הנחיות/22, תמא/38

יעוד: אזור תעסוקה מיוחד **שטח מגרש:** 2771.00 מ"ר

שימושים: מבנה משרדים **תאור הבקשה:** בניה חדשה

שטח עיקרי: 9065.51 מ"ר **שטח שירות:** 8599.91 מ"ר

מהות דיון
דיון חוזר עקב שינויים בין שטחי שירות לעיקרי ,סך השטחים ללא שינוי.

מהות הבקשה
הקמת מבנה תעסוקה בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה
בקיר משותף עם מגרש 123
בתוספת 20% מזכויות הבניה ולא יותר מאשר 300% עיקרי משטח המגרש המאוחד במותר עפ"י תב"ע

מהות הפרסום:
א.הקלה בבניה בקיר משותף או קו בניין 0 עם מגרש 123 בחזית הפונה לרחוב באופן חלקי.
ב. ביטול זיקת הנאה עם מגרש 123 למעבר הולכי רגל וכלי רכב למרתפי חניה ולכניסות המגרשים.
ג. תכנון רמפת ירידה למרתף תפעולי ומרתפי חניה בתוך קווי מגרש 124 במקום חצי במגרש 123
ד.בתכסית ה 58% במקום 50% המותרים לפי תכנית
ה.בניית 4 קומות בבמרתף.
ו.קומת מרתף עליונה 5 מ' במקום 3.5 מ'
ז.ניוד שטחי מתקנים טכנים מק. מרתף חניה עליונה לקומת מרתף תחתונה.

פרוט הפרסום:

פרסום
ההודעות פורסמו ב-3 עיתונים יומיים. נמסרו הודעות לגובלים כחוק בתאריך 30.03.2022
לא נתקבלו התנגדויות לבקשה בתקופת הפרסום.

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20210638

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
-12.00	חניה במרתף				927.96				
-9.00	חניה במרתף				2,058.21				
-6.00	חניה במרתף				2,114.15				
-3.00	מחסן				710.77				
0.00	מסחרי		772.91		586.38				
6.40	מסחרי + משרדים		1,288.93		303.66		29.71		
10.50	משרד		1,288.93		303.66		29.71		
14.60	משרד		1,226.41		303.66		92.22		
18.70	משרד		1,226.41		303.66		29.71		
22.80	משרד		1,226.41		303.66		29.71		
26.90	משרד		1,226.41		303.66		29.71		
31.00	משרד		809.10		301.75		448.89		
34.95	שונות				78.73		1,003.42		
	סה"כ		**9,065.51**		**8,599.91**		**1,693.08**		
			9,065.51		**8,599.91**		**1,693.08**		

חוות דעת

הבקשה אושרה בועדת משנה 2025005 ביום 20.05.2025 בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו על תכנית הפיתוח.

תאור מצב קיים:

על מגרש ריק בין רחובות הכישור-הרוקמים-המרכבה

הושלמו הערות היועצים:

1. **חו"ד מחלקת פיקוח** : מתאים למציאות. במקום אין בניה. האתר מגודר.
2. **אדריכל ת.ב.ע.** - מאושרת תכנית הפיתוח
3. **אגף תנועה**- אין התנגדות לתכנון התנועתי
4. **תברואה**- בהתאם לתכנית שאושרה ביום 18.04.2023
5. **איכות הסביבה**- מאושר

הערות בוחן:

- החלקה חלה בשטח המתווה לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה.
- אושרו בדיון 4 מפלסים תת קרקעיים : שניים עבור חניה, אחד עבור אחסנה ואחד עבור מתקנים טכנים.
-- יש לציין מידות קווי בנין, זיקות הנאה ,תחום הפקעה ,תחום שפ"פ ומידות העמדה לרבות טקסטים ומידות באופן בולט .
-הסרת טבלת חתימות בגרמושקה
-תיקון חישוב שטח הנפח בקומות 1, 7 בהתאם לשינויים
- תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר חופשי לציבור במפלס הרחוב בתחום הש.פ.פ כמסומן בתשריט התכנית.
- תרשמנה זיקות הנאה הדדיות עם המגרש הגובל לטובת מעבר להולכי רגל וכלי רכב למרתפי חנייה ולכניסות המגרשים, כמסומן בתשריט התכנית.

המלצות מהנדסת העיר

מדובר על הקמת מבנה תעסוקה בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפים.

1. לאשר את שינוי חלוקת השטחים ללא שינוי בסך השטחים בהתאם לזכויות המאושרות ובהתאם לאישור בוועדת משנה מס' 2025005 בכפוף :
-התחייבות לרישום זיקת הנאה הכוללים :
- זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר חופשי לציבור במפלס הרחוב בתחום הש.פ.פ כמסומן בתשריט התכנית.
- זיקות הנאה הדדיות עם המגרש הגובל לטובת מעבר להולכי רגל וכלי רכב למרתפי חנייה ולכניסות המגרשים, כמסומן בתשריט התכנית.
2.תנאים לתעודת גמר היתר איכלוס ינתן לאחר פיתוח מלא של השפ"פ

תעודת גמר לבנינים תינתן לאחר רישום זיקות ההנאה בלשכת הרשום מקרקעין המתאימות .
3.ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות והערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
4.אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

<u>החלטות</u>

מדובר על תיקון טכני ביחס לשטחם,
הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן :

.1 לאשר את שינוי חלוקת השטחים ללא שינוי בסך השטחים בהתאם לזכויות המאושרות ובהתאם לאישור בוועדת משנה מס ' 2025005 בכפוף :
-התחייבות לרישום זיקת הנאה הכוללים :
- זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר חופשי לציבור במפלס הרחוב בתחום הש.פ.פ כמסומן בתשריט התכנית.
- זיקות הנאה הדדיות עם המגרש הגובל לטובת מעבר להולכי רגל וכלי רכב למרתפי חנייה ולכניסות המגרשים, כמסומן בתשריט התכנית.
.2תנאים לתעודת גמר היתר איכלוס ינתן לאחר פיתוח מלא של השפ"פ
תעודת גמר לבנינים תינתן לאחר רישום זיקות ההנאה בלשכת הרשום מקרקעין המתאימות .
.3ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות והערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתשלום אגרות והיטלים עפ"י חוק.
.4אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

<u>גליון דרישות - בקרת תכן</u>

- תשלום דמי הקמה לתאגיד מי שקמה
  מבקשים לשלם בשלב תשלום אגרות
- אישור/פטור לתשלום היטל השבחה
  מבקשים לשלם בשלב תשלום אגרות
- אישור גנים ונוף
  אישור אגף תבע לתכנית הפיתוח
- להתאים עריכת הבקשה להנחיות מנהל התכנון לרבות טופס 1 וחישוב שטחים רובוטי

<u>נספחים</u>

1. חוות דעת לישיבה - טבלאות

מגרש 124	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	10 קומות למגרש פינתי	קרקע+7 קומות	
חזית מסחרית	לכיוון הרוקמים	לכיוון הרוקמים	
קיר משותף	קו בנין אפס בקיר משותף עם תא שטח מס' 123	קו בנין אפס בקיר משותף עם תא שטח מס' 123 באופן חלקי	פורסם
שטח שרות מעל מפלס פני הקרקע תוספת 20% למגרשים מאוחדים	2861 מ"ר 120% = 3,433.2 מ"ר	**2788.82 מ"ר**	
שטח עיקרי מעל מפלס פני הקרקע **תוספת 20%** למגרשים מאוחדים	7152 מ"ר 120%= 8,582.4 מ"ר	**9065.51 מ"ר**	483.11 מ"ר חריגה
סה"כ 120% בינוי מותר מעל לקרקע	12,015.6 מ"ר	**11,854.33 מ"ר**	
300% עיקרי			
נתונים לחישוב:			
בינוי מותר במגרש 124		עיקרי: 7152 מ"ר שירות: 2861 מ"ר סה"כ בינוי מותר: 10013 מ"ר	
בינוי מותר במגרש 123 (מגרש רייק)שכן:		6041 מ"ר	
סה"כ שטח בינוי מותר למגרשים:		16054 מ"ר	
סה"כ החלק היחסי המותר למגרש :124		10013 מ"ר =62.37%	
סך שטח המגרשים לפי תב"ע		4909 מ"ר	
סה"כ 300%		**14,727 מ"ר**	
בינוי עיקרי מותר למגרש 124 (יחסי)	62.37% = 9,185.22 מ"ר	57.87% 9065.51 מ"ר	
תכסית קרקע ק. טיפוסית מרתף	50% 50% 85%	49.05% 57.47% 76.30%	הקלה של 8% בתכסית הקרקע (פורסמה)
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	קיר משותף בחזית רחוב מרתף חניה מחובר קולונדה לרח הרוקמים	באופן חלקי הפרדה תכנונית מתאים	פורסם פורסם
גובה במטרים קומת קרקע, מסחר קומה טיפוסית קומה טכנית	6.0 מ' נטו 4.1 מ' ברוטו 2.4 מ' נטו	6.4 מ' 4.1 מ' 2.4 מ'	אושרה בדיון חריגה של 30 ס"מ. לא פורסם
קווי בניין קדמי לרח' המרכבה קדמי לרח' הרוקמים קדמי לרח' הכישור לצד משותף עם מגרש 123	0 מ' 7 מ' 5 מ' 0 מ' מחייב	0 מ' 7 מ' 5 מ' 0 מ' לאורך 12.95 מ'	
שימושים	מסחר, תעסוקה	מסחר, תעסוקה	

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 מפלסים	1 מפלס ביניים עבור אחסנה 2 מפלסי חניה 1 מפלס מתקנים טכנים מתאים	2 מפלסים וניוד שטחים למפלס 4- פורסם
גובה קומת מרתף לפי תכנית 152/3 קומת מרתף עליונה	2.7 מ' נטו מקס'	6.0 מ' נטו	3.3 מ' חריגה (פורסם 5 מ' ולא 6 מ')

	מותר	מוצע	סטייה
<u>לפי תכנית ח/1 /15</u> קומת מרתף תחתונה	3.0 מ' נטו מקס'	2.7 מ' נטו	
שימוש	חניה אחסנה מערכות טכניות	מתאים	
<u>שטח אחסנה</u> קומת מרתף עליונה	50%	52.28% משטח הקומה שמעליה	קומה בפני עצמה

סעיף 9	**רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג: 20240247**	**תיק בניין:** 9999900104

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 10000439813

בעלי עניין

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

בעל הנכס
עיריית חולון , ויצמן 58 חולון, 58373

עורך
תימור שוורץ אדריכלים בע"מ ע" רוני תימור

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: **רחוב משה רינת 3**

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

שטח המגרש 1300.00 מ"ר

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

יעוד: מסחר

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

שטח עיקרי: 73.55 מ"ר

מהות דיון
דיון חוזר לאחר בדיקת סטטוס פרויקט מסחרי המתוכנן במקרקעין.

מהות הבקשה
בקשה להיתר בניה הכוללת :
1.הקמת משרד מכירות הכולל מכולה בשטח של 73.55 מ"ר ע"ג שטח המיועד למסחר (קיים בהתאם להיתר 20160577).
2.הקמת שלט לתקופה של 3 שנים.
3.שימוש חורג משימוש מסחר למשרד מכירות בשטח של 73.55 מ"ר לתקופה של 3 שנים.

שטחים

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

חוות דעת

הבקשה נידונה בישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2025011 מתאריך 25/11/2025 הוחלט :
לשוב ולדון בבקשה לאחר בחינת סטטוס פרויקט מסחר 374 המתוכנן במקרקעין.

תיאור מצב קיים

על מגרש הפונה לרחוב משה רינת קיים משרד מכירות.

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

המשך רישוי עם הקלות ו/או שימוש חורג : 20240247

מקרקעין: בהתאם להחלטת וועדה.
אגף תב"ע: יתכונן ע"ג המגרש מרכז מסחרי זמני.

התייחסות לתכנית המאושרת:

יעוד : מסחר מתכנית : ח / 370 / 4

התייחסות להקלה המבוקשת:

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

פרסום:

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

הערות אחראי רישוי
1.נבדק לפי היתר מספר20160577 מיום 24.07.2017 עבור משרד מכירות של זלמן זכריה.
ההיתר פג תוקף בתאריך 24.07.2020, לא בוצעה הארכת תוקף היתר במועד.
3.מבקשים אישור למבנה מכירות זמני שקיים בשטח והתקנת שלט.
מבנה מכירות זמני אושר בהיתר ללא חלק מהרחבה ומבוקשת בדיעבד,
אך ההרחבה המבוקשת אושרה בהחלטת וועדה מס' 2019030 בתאריך 16/06/2019 אך לא יצא היתר, הבקשה לא קודמה מטעם המבקש.
4.כל המבני מכירות הזמניים באותו מגרש אושרו בהתאם לתכנית בינוי שאושר ע"י אדריכל העיר, אך המבנה המבוקש הורחב מעבר למאושר בתכנית זו (אושר בהחלטת ועדה קודמת שלא יצא בגינה היתר).

מתנגדים

- לורה קרפוב , אריק אינשטיין 1 חולון

מהות ההתנגדות

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

- שוקי רוזה , אריק אנשטיין חולון, 75801

מהות ההתנגדות

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

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

המלצות מהנדסת העיר
מדובר על המגרש ביעוד מסחרי ובבעלות עירונית שטרם מומש.
לסרב לבקשה זו שכן, מקודמת בחלקה זו בקשה למבנה מסחרי לרווחת תושבי השכונה.

החלטות
הוחלט לקבלת את המלצת מהנדסת העיר ולסרב לבקשה זו שכן, מקודמת בחלקה זו בקשה למבנה מסחרי לרווחת תושבי השכונה.

סעיף 10	**מסלול רישוי מלא: 20150702**	**תיק בניין:** 104400000

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 5175894644

בעלי עניין

מבקש
ישראל דוד , הארז 24 חולון

בעל הנכס
רשות מקרקעי ישראל , מנחם בגין 125 תל אביב, 67012

עורך
הוגו רוזנפלד

מטפל: רונית נוריאליאן - בוחנת תכניות

כתובת: **רחוב הארז 24**

גוש וחלקה: **גוש: 6021 חלקה: 433**

שטח המגרש 532.00 מ"ר

תוכניות: תמא/10/ד/10, ח/23/1, ח/15/1, תמא/2/4, ח/7/1, ח/8/1, ח/4/1, ח/1/1, ח/1, הנחיות/13, הנחיות/14, תמא/36/א, תמא/38

יעוד: מגורים ב1 **שטח מגרש:** 532.00 מ"ר

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

שטח עיקרי: 242.08 מ"ר **שטח שירות:** 136.89 מ"ר **יח"ד:** 2

מהות דיון
הארכת תוקף היתר מתאריך 31.12.2020 עד 31.12.2026.

מהות הבקשה
בקשה להיתר בניה הכוללת :
1.הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע (קרקע +א' +ב')
מרפסות פתוחות, ממדי"ם, חדר על הגג, מרתף, סה"כ 2 יחידות דיור

מהות הפרסום:
מתן הקלה של :
1.תוספת של 6% משטח החלקה היחסי(532/2 מ"ר) עבור שיפור תכנון
2. קו בניין קדמי 4.0 מ' במקום 5.00 מ'
כרוב הבניינים ברחוב הארז
3.קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.0 מ'
4.קו בנין לאחור מוצע :3.0 מ' מותר :5.0 מ' (עד 40%) לפרגולה בקומת הקרקע
5.הקלה בגובה קומת הקרקע מוצע :3.85 מ' מותר : 2.2 מ'
6.קו בנין קדמי 3.70 מ' מותר 5.0 מ' למרפסת פתוחה
8.קו בנין לאחור מוצע :3.0 מ' מותר : 5.0מ' למרפסת פתוחה
9.חיבור מחסנים ומבואה בקומת במרתף לדירות .
10.ביטול קומת עמודים .
11.גובה קומה א' מוצע :3.85 מ' מותר :3.0 מ'
12.גובה קומה ב' מוצע :3.85 מ' מותר :3.0 מ'
13. תוספת של 5% משטח החלקה (532/2מ"ר) עבור תוספת מעלית
14.ניוד שטחים מקומות א וב' לקומת הקרקע

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים		242.08		136.89		82.46		2

המשך מסלול רישוי מלא : 20150702

סה"כ		242.08		136.89		82.46		2
		242.08		136.89		82.46		2.00

חוות דעת

תאור מצב קיים:
על מגרש הפונה לרחוב ארז קיים מבנה מגורים דו משפחתי (מבנה הנדון הינו בצד המזרחי של המגרש),מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 2 יחידות דיור.

התייחסות מחלקות העירייה:
פיקוח :
בביקורת שערכתי לצורך קבלת תעודת גמר עבור בקשה להיתר בניה מס' 20150702
הכוללת : 1.הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע (קרקע +א' +ב'), +מרפסות פתוחות + ממדי"ם + חדר על הגג + מרתף, סה"כ 2 יחידות דיור.
ועבור בקשה לתוכנית שינויים מס' 20240409 אשר טרם קיבלה אישור וועדה והיתר.

נמצא כי :
1.) בחזית הדרומית בוטל חלון בצמוד לדלת אשר אינו תואם לתוכנית, נדרשת תוכנית שינויים.
2.) בחזית הדרומית בוטל פתח שחרור אוויר מעל דלת הכניסה אשר אינו תואם לתוכנית, נדרשת תוכנית שינויים.
3.) בחזית מזרחית החלון אשר מופיע להריסה בתוכנית לשינויים טרם נהרס.
4.) מסתור הכביסה אשר מופיע בתוכנית אינו קיים בפועל
5.) בחזית מזרחית קיים פתח חלון אשר אינו מופיע בתוכנית, נדרשת תוכנית שינויים.
6.) מיקום דלת הכניסה למחסן של דירה 2 אינו תואם למופיע בתוכנית, נדרשת תוכנית שינויים.
7.) מיקום דלת הכניסה למחסן של דירה 1 אינו תואם למופיע בתוכנית, נדרשת תוכנית שינויים.
8.) מיקום דלת השירותים של דירה 2 בקומה ב' אינו תואם למופיע בתוכנית.

הערות בוחנת :
1.היתר מס' 20150702 הינו עבור הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע)קרקע +א+ ,(ב'+ ,(מרפסות פתוחות + ממדי"ם + חדר על הגג + מרתף, סה"כ 2 יחידות דיור.
היתר נמסר ב 31.12.2020 והוא בתוקף עד 31.12.2023
2.הוגשה בקשה מס' 20240409 עבור שינויים מהיתר, נמנצא בשלב בקרה מרחבית.
3.מצורף מכתב של המבקש לבקשה להארכת תוקף היתר בארכיב המסמכים.

תוקף היתר בניה
על פי תקנה 59 לתקנות הרישוי, תוקף היתר הבניה הנו שלוש שנים מהיום שניתן. מוסד התכנון רשאי לחדש ולהאריך את תוקפו של היתר לפי בקשת בעל ההיתר לתקופה נוספת שלא תעלה על שש שנים סך הכל בהתאם לתקנה 60 לתקנות הרישוי.

מתנגדים

- עו"ד דוד עוזיאל בשם עפרה שרון בעלת נכס הארז , סוקולוב 44 חולון

מהות ההתנגדות

1. המתנגדת מעוניינת בסיור ועדה בביתה וכן להופיע בפני הוועדה , בדיון שיתקיים.
2. הבקשה כוללת הנמכת מפלס של הבניין המבוקש ופגיעה מהותית במדרגות הכניסה לביתה של המתנגדת , מדרגות שכיום מהוות כניסה משותפת לשני הבתים.
3. מפלס ביתה של המתנגדת גבוה כ- 2 מ' ממפלס הרחוב ולכן נדרשות המדרגות והבקשה חייבת לכלול פתרון מוסכם.
4. קומת הקרקע של הבית המבוקש תהיה בגובה קומת מרתף ביחס לדירת המתנגדת , דבר זה מחייב קיר תומך ודיפון.
5. המצב התכנוני לא יותיר מקום לחניה.
6. מובעת התנגדות להקלה בגובה הקומות שמגביה את הבניין כ- 4 מ'.
7. הבניין המבוקש - בן 4 קומות חורג מהמותר ומאופי הסביבה והינו גדול מימדים ולהקלות אין אין הצדקה תכנוניית והן מהוות סטיה ניכרת.

המשך מסלול רישוי מלא : 20150702

- שמיר חנה וגיורא בעל נכס הארז 24 , סוקולוב 103 חולון

מהות ההתנגדות

1. מובעת התנגדות להקלה בגובה הקומות שמגביה את הבניין כ- 4 מ'.
2. הבניין המבוקש - בן 4 קומות חורג מהמותר ומאופי הסביבה והינו גדול מימדים ולהקלות אין אין הצדקה תכנוניית והן מהוות סטיה ניכרת.

--- --- ---

* התקבלה התנגדות חדשה ב15/3/18 .

המלצות מהנדסת העיר

מדובר בהארכת תוקף היתר עבור מבנה מגורים בן 2 קומות ו 2 יח"ד.
ניתן לאשר את הארכת תוקף ההיתר מיום 31.12.2020 עד ליום 31.12.26.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

החלטות

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את הארכת תוקף ההיתר מיום 31.12.2020 עד ליום 31.12.26.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.

מכון בקרה לא

סעיף 11	**מסלול רישוי מלא: 20200060**	**תיק בניין:** 451800000

קובץ החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 20/01/2026

מס' ברישוי זמין 8743583327

בעלי עניין

מבקש
מ.י.א.בכר יזמות ובניה בע"מ , אצ"ל 8 ראשון לציון

בעל הנכס
מ.י.א.בכר יזמות ובניה בע"מ , ראשון לציון

עורך
פרוקופייב סרגיי

מטפל: ריקי מנדלמילך - אחראית רישוי

כתובת: **רחוב י"א באדר 14**

גוש וחלקה: **גוש: 6049 חלקה: 16**

שטח המגרש 628.00 מ"ר

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

יעוד: אזור מגורים ג

שימושים: מגורים **תאור הבקשה:** תמ"א 38 - הריסה ובניה חדש

שטח עיקרי: 1757.03 מ"ר **שטח שירות:** 1709.36 מ"ר **יח"ד:** 21

מהות דיון
הארכת תוקף היתר מס' 2020060 מתאריך 29.09.2022 עד 29.09.2028.

מהות הבקשה
בקשה להיתר בניה הכוללת :
הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע הכולל דירות גן
מתוקף תמ"א 38+מרפסות פתוחות+3 קומות מרתף+פיתוח, סה"כ 21 יח"ד.
הריסת מבנה בן 2 קומות בעל 7 יח"ד.

מהות הפרסום:
פרסום מתוקף תמ"א 38 :
א.תוספת קומות ד' ה' בקונטור קומה טפוסית
ב.תוספת קומה ו' בשטח מחצית הקומה מתחתיה ויצירת יח"ד נוספת
ג..תוספת שטח לכל יח"ד קיימת
ד.סגירת קומת העמודים ויצירת 2 יח"ד במסגרת תמ"א 38/3
ה.קו בנין קדמי מוצע:3.0 מ' מותר :5.0 מ'
ו.קו בנין צדדי מוצע:2.70 מ' מותר :3.0 מ' לצד מערב
ז.קו בנין צדדי מוצע :2.70 מ' מותר :3.0מ' לצד מזרח
ח.קו בנין לאחור מוצע :3.0 מ' מותר:5.0 מ'
4.מתן הקלה של :
א.גובה קומת קרקע מוצע :3.65 מ' מותר 2.20 מ'
ב.תכסית קומות מרתף מוצע :94.4% מותר 90%
ג.תוספת של 6% משטח החלקה (628מ"ר) עבור שיפור תכנון
ד. תוספת קומת מרתף 3- עבור אחסנה, חניה ומערכות טכניות.
ה.ניוד שטחים מקומות התב"ע לקומות 6-3.
ו. תוספת 1 קומות ובניית 3 קומות במקום 2 קומות המותרות.
ז. תוספת של 2.5% משטח החלקה (628 מ"ר) עבור קומה נוספת.
ח.גובה קומות טיפוסיות 3.15 מטר במקום 3 מטר.

המשך מסלול רישוי מלא : 20200060

שטחים

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		יח"ד	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מגורים		1,757.03		1,709.36		173.43	7	21
	סה"כ		**1,757.03**		**1,709.36**		**173.43**	**7**	**21**
			1,757.03		**1,709.36**		**173.43**		**28.00**

חוות דעת

תאור מצב קיים:
על המגרש הפונה לרח' י"א באדר קיים מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים הכולל סה"כ 7 יח"ד.
(מיעד להריסה ובניה מחדש לפי היתר מס' 2020060)

הערות בוחנת :
מבקשים לחדש ולהאריך את התוקף של היתר מס' 2020060,
עבור :
-הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע הכולל דירות גן
מתוקף תמ"א 38+מרפסות פתוחות+3 קומות מרתף+פיתוח, סה"כ 21 יח"ד.
-הריסת מבנה בן 2 קומות בעל 7 יח"ד.

*היתר נמסר בתאריך 29.09.2022 ובתוקף עד 29.09.2025.
אושר בוועדה מס' 2020015 בתאריך 22.12.2020.

מצורף מכתב של המבקש לבקשה להארכת תוקף היתר בארכיב המסמכים.

תוקף היתר בניה
על פי תקנה 59 לתקנות הרישוי, תוקף היתר הבניה הנו שלוש שנים מהיום שניתן. מוסד התכנון רשאי לחדש ולהאריך את תוקפו של היתר לפי בקשת בעל ההיתר לתקופה נוספת שלא תעלה על שש שנים סך הכל בהתאם לתקנה 60 לתקנות הרישוי.

גורמי פנים:
- **סוג בעלות**
  בעלות פרטי . סה"כ 7 תת חלקות.
  ראה נסח , בדיקת חתימות , ייפוי כוח בארכיון בקשה שורות 45-48
- **מספר חתימות**
  100% חתימות.
  סה"כ 7 תת חלקות.
  ראה נסח , בדיקת חתימות , ייפוי כוח בארכיון בקשה שורות 45-48

מתנגדים

- לאה ודרור בצלאל , המעורר 5 חולון, 5844907
- מלקי משה , י"א באדר 16 חולון, 5831247

המלצות מהנדסת העיר
מדובר בהארכת תוקף היתר עבור מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים הכולל 21 יח"ד.
ניתן לאשר את הארכת תוקף ההיתר מיום 29.9.22 עד ליום 29.9.28.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.
אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

המשך מסלול רישוי מלא : 20200060

<u>החלטות</u>

הוחלט לאמץ את המלצת מהנדסת העיר ולאשר את הארכת תוקף ההיתר מיום 29.9.22 עד ליום 29.9.28.
ההיתר יוצא בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות, ובתשלום אגרות והיטלים ע"פ חוק.
אין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע עבודה לפי ההיתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

<u>מכון בקרה</u> לא

אדר׳ אסנת אלרון מהנדסת העיר	רו״ח זוהר נוימרק סגן ראש העיר ויו״ר ועדת המשנה