

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2025019 ביום ראשון תאריך 09/11/25 י"ח חשוון, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:

חברים:

עו"ד רועי ברזילי
עו"ד דוד מנחם
מר דני גולדשטיין
גב' עדנה וידל
גב' תל אביב לי וידריך דידי

סגל:

אינג' סיגל חורש
אדרי' שרון קופרשטיין
אדרי' עינב שחורי
עו"ד לירון רותם
אדרי' אבישי בן - שושן
מר אורן ארד
מר שחר שטיינבך
מר אביתר לוי
שרית אלטמן

מוזמנים:

מר אדם קיגסברגר
גב' שוש צאיג
גב' לינור גולומב-קרזנר
אדרי' רות קשטן-ארצי
אדרי' דפנה בר
אדרי' עינב קווה
אדרי' שאול אסף
גב' שוש צאיג

נעדרו

חברים:

מר צחי זליכה
מר ליר לוי
עו"ד זוהר ישרים
פרופ' יזהר אופלסקה
מר משה רווח

נציגים:

אדרי' לילך אברמוביץ
אדרי' נוי רמון
מר אביב אבירם
מר יונתן שלם
מר אלעד פנחס
מר מנחם פרידלנד
מר יוסי אנגר
סני"צ שחר פז
גב' טופז פלד
מר מאור לוי

סגל:

גב' חן גינון

מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה החל מ: 09:17
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה

מהנדסת העיר
אדריכלית העיר
סגנית אדרי' העיר ומנהלת מח' תכנון
השרות המשפטי
מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
המח' לאיכות הסביבה
אגף פיתוח כלכלי
מנהלת תפעול הוועדה המקומית

נציג הארגונים האזרחים
נציגת ארגון הקבלנים
ראש המינהלת התחדשות עירונית
רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית
תכנית 506-1266402
תכנית 506-1266402
תכנית 506-1266402
תכנית 506-1266402

חבר הנהלת העיר וסגן יו"ר ועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה

נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת
נציגת שר הפנים
נציג רשות מקרקעי ישראל
נציג שר הבינוי והשכון
נציג השר להגנת הסביבה
נציג שר הבריאות
ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה
נציג השר לבטחון פנים
נציג שר התחבורה
רמ"ד מבט כיבוי אש

מנהלת אגף פיתוח כלכלי

מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM
הישיבה נפתחה בשעה 08:30 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025018 מיום 26/10/2025
2. דיון בבקשות להיתר.
3. דיון בתכניות.

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025018 מיום 26.10.2025 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 11:00

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
29	ה' באייר כ"א, רמת-גן	רייסדור יזמות בע"מ	6177	237	209	10000422935	202400867	1
40	רא"ל רפאל איתן, רמת-גן	דיוור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ	6232	3	502	10000437862	202401107	2
49	ביאליק 25, רמת-גן	רנעד קמפוס בע"מ	6127	612		10000415069	202301024	3
53	דרך דיין משה 16, רמת-גן	ציון מישל בבילה	6144	395		10000476462	202500222	4
58	רא"ל דן שומרון 18, רמת-גן	ניצה ששון	7278	30		10000455902	202500040	5
62	רא"ל דן שומרון 18, רמת-גן	יונסי שמואל	6235	99	58	10000455573	202500041	6
66	עולי הגרדום 16, רמת-גן	בועז ימיני	6183	187		10000284745	202300656	7
71	עולי הגרדום 16, רמת-גן	אביאני רועי	6183	187		10000284262	202300647	8
75	סטרומה 15, רמת-גן	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	6205	359		10000329605	202300953	9
88	סטרומה 17, רמת-גן	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	6205	361		10000329624	202300959	10
101	ארלוזורוב 34, רמת-גן	עו"ד יגאל רוזנקרנץ	6127	836		4538901390	201900790	11
117	ברקאי 9, רמת-גן	אלמוגן ברקאי בע"מ	6158	1399		10000162722	202200720	12
128	חורגין 23, רמת-גן	ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ	6158	1362		10000354135	202400108	13
141	חורגין 19, רמת-גן	ש.ב.ן חברה קבלנית לבניה והשקעות בע"מ	6158	1378		10000353373	202400112	14
154	חורגין 21, רמת-גן	ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע"מ	6158	700		10000353799	202400137	15

מבקש:

♦ רייסדור יזמות בע"מ

הזמיר 10 אלעד

♦ שבירו רמי הנדסה בניה והשקעות ב

החושלים 8 הרצליה

עורך:

♦ גיל צבי שנהב

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422935

שכונה: כפר אז"ר

כתובת הבניין: ה' באייר כ"א, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6177 חלקה: 237 מגרש: 209 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 239 מגרש: 209 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 327 מגרש: 209 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 506-1085653, תמל/1038, 31/ג/340, קא/335, תממ/219, אר/6, 506-0932194, 506-0213470, תממ/156, תת"ל 70 א, 1541/א, מתא/15, מתא/1/15, מתא/6/א, תממ/2, 506-0290858

שימוש עיקרי

מגורים + מסחרי בנין מגורים+מסחר חדש

תיאור בקשה

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 209

תב"ע קובעת:

תמ"ל/1038 גני אז"ר

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6177 חלק מחלקה 237 שטח חלקה רשומה: 30732 מ"ר

גוש 6177 חלק מחלקה 239 שטח חלקה רשומה: 36854 מ"ר

גוש 6177 חלק מחלקה 327 שטח חלקה רשומה: 23112 מ"ר

שטח מגרש 209: מ"ר בהתאם לתמ"ל/1038: 3990 מ"ר.

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי (תחום הקולונדה) רוחב 4 מטר

יעוד ראשי: מגורים ד' (מבא"ת). תכנית קובעת יעוד: תמל/1038

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 11233 מ"ר

למגורים- 10833 מ"ר

למסחר- 400 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 5795 מ"ר

למגורים- 5635 מ"ר

** תוספת שטחי שירות בגין הגדלת שטחי ממ"דים בהתאם לתיקון 163

(עד 3 מ"ר שטח רצפה נטו לחדר רחצה לדירות קטנות מ"ר 80 + עד 6 מ"ר שטח

רצפה נטו לדירות גדולות מ"ר 80 ובנוסף הקירות הנדרשים להקמה)

למסחר- 160 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 15940 מ"ר

למגורים-

סה"כ שטחי בנייה: 32968 מ"ר

למגורים

שטח מרפסות:

שטחי מרפסות פתוחות, שגודלן עד 14 מ"ר, אינן נכללות במניין זכויות הבניה

המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 18
 + 17 קומות מגורים + גג
 מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5
 מחסנים דירתים בתת הקרקע עד 6 מ"ר ליחידה, לא יחושבו במניין שטחי השירות.

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת: 80 מ'
 מספר יח"ד: 114 יח"ד

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 29

תכנית: 55 אחוז

קווי בנין:
 קו בנין קדמי צפוני - 5 מטר (גובל עם דרך מס' 3)
 קו בנין קדמי מזרחי - 10 מטר (גובל עם דרך מס' 8)
 קו בנין קדמי מערבי - 5 מטר (גובל עם דרך מס' 6)
 קו בנין צדדי דרומי 5 מטר (גובל עם מגרש 401 שב"צ)
 קו בנין למרתפים - 0
 תוך שמירה על שטחים לניהול נגר והנחיה על עומק קרקע פורייה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.

מהות הבקשה:

הקמת 2 אגפי מגורים : מגדל מערבי בן 18 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני (100 יח"ד) ומבנה מרקמי בן 8 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני (37 יח"ד), סה"כ 137 יח"ד. קומת הקרקע כוללת מסחר, מבואות, מועדון דיירים, חדר כושר. האגפים מתוכננים מעל 5 קומות מרתף תת קרקעי עבור חניון, אחסנה, חללים טכניים וחדר טרפו

בבקשה נפרדת מבוקש חפירה ודיפון כולל החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים הגובלים ולרחוב ע"פ רג/54. (לבקשה זו ניתן היתר מס' 2025210).

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	0.00	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
								137	
								137	
		סה"כ:						0.00%	%בניה:

פורסמו הקלות להלן:

גובה קומה טיפוסית בין 3.15-3.20 מ' וקומות עליונות כ 3.50-3 מ'
 תוספת 20% יח"ד ע"פ "שבס" 137 - יח"ד במקום 114 (סה"כ 23 יח"ד נוספות)
 תוספת קומת מגורים, סה"כ מבוקש ק+18+קומה טכנית.
 הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין
 החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב
 שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10-מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.
 החזית המסחרית תתוכנן ללא קולונדה [כפי שנדרש בתמ"ל 1038 סעיף 4.1.2 א 8(סעיפים א-ג)] אלא עם קירוי קל בלבד, בעומק של עד 3 מ' (בהתאם לתקנות בנייה במרווח).

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 03.09.24 לגוש 6177 חלקה 237 המבוקש הוא בנכס מירי בבעלות קרן קיימת לישראל.
 ע"פ נסח טאבו מיום 03.09.24 לגוש 6177 חלקה 239 המבוקש הוא בנכס מירי בבעלות קרן קיימת לישראל.
 ע"פ נסח טאבו מיום 03.09.24 לגוש 6177 חלקה 327 המבוקש הוא בפרצלציה לא רצונית, בבעלות מדינת ישראל ביעוד קרקע דרך.

מס' דף: 6

1.2. התקבל אישור מרשות מקרקעי ישראל מתאריך 28/08/2024 על רישום זכות בנכס לגבי חלקות 237, 239, 252 ו-327 בגוש 6177- מגרשים 204 ו-209 ע"ש רייסדור יזמות בע"מ ורמי שבירו הנדסה, בניה והשקעות בע"מ. בנוסף, התקבל אישור זכייה במכרז מתאריך 12.09.23 להקמת 279 יח"ד (165 יח"ד במגרש 204 ובנוסף, 114 יח"ד במגרש 209).

- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובוצע פרסום נוסף לפי סעיף 149
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין- לא רלוונטי

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1038 קיבלה תוקף בתאריך 09.10.2018
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
ע"פ הוראה 4.1.2 א.8.א+ב בתמל/1038 המסחר ילווה בקולונדה בעומק שלא יפחת מ 4 מטר	5 מטר+ גגון קל מעבר לקו בניין עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי צפוני (גובל עם דרך מס' 3)
	עד 10 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	10 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי מזרחי (גובל עם דרך מס' 8)
-	עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי מערבי (גובל עם דרך מס' 6)
-	עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	צדדי דרומי (גובל עם מגרש 401 שב"צ)

4.3. קומות:

פורסמה הקלה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
- לפי תכנית בניוי של תמל/1038 ק+15 גג		קרקע+18 קומות גג טכני	-	קרקע +18 גג	תמל/1038 + תקנות סטייה נכרת	מעל מפלס הכניסה הקובעת- קרקע+ 17 קומות מגורים + גג + הקלה לתוספת קומה = קרקע+ 18 קומות מגורים+ גג
-		5	-	5	תמל/1038	

						מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 5 קומות
			-			סה"כ קומות

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	
-	137	137	-	137 יח"ד	תמל/1038 + תקנות סטייה נכרת	114 יח"ד + תוספת 20% יח"ד ע"פ שבס = 23 יח"ד = 137 יח"ד
-	137	137				סה"כ צפיפות 137

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
	10800.56	10800.56	-	1083 ₃	תמל/1038	מגורים	מעל מפלס הכניסה
	399.01	399.01	-	400	תמל/1038	מסחר	מעל מפלס הכניסה
	1886.05	1886.05	-	1918	תמל/1038	מרפסות 14 מ"ר X 137 = 1918 מ"ר	מעל מפלס הכניסה
	13085.62	13085.62					סה"כ עיקרי 13151

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
	6095.1 מ"ר	6095.1 מ"ר	-	5635 + 732 מ"ר שטח רצפה נטו לתוספת לממדים = 6367 מ"ר + שטח קירות נדרשים	תמל/1038	למגורים תוספת שטח לפי תיקון 163 להגדלת שטחי ממדים: ל-30 דירות קטנות מ 80 מ"ר שטח של עד 3 מ"ר שטח רצפה לחדר רחצה: 30*3=90 מ"ר ל-107 דירות גדולות מ 80 מ"ר שטח של עד 6 מ"ר שטח רצפה כולל חדר	מעל מפלס הכניסה

						רחצה: 6*107=642 מ"ר ובנוסף, שטח קירות נדרשים לצורך הקמה (פרט להוספת שטח נטו)	
	158.56	158.56	-	160	תמל/1038	למסחר	מעל מפלס הכניס ה
	8148.96	8148.96	-	15940	תמל/1038	מרתפים	מתחת לכניסה הקובע ת
	14402.62	14402.62					
							סה"כ שירות 22467

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בתאריך 08.07.2024 אושרה תכנית עפ/תמל/1038 – תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לשכונת גני אז"ר, ר"ג שקודמה ע"י עיריית רמת גן והחברה הכלכלית רמת גן.
2. **טרם התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש 209.**
3. במקביל לבקשה זו ניתן היתר לחפירה ודיפון לבקשה נוספת במגרש בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- כלל הסוגיות המופיעות בתכנית העוגנים נבדקו בבקשה להיתר לחפירה ודיפון כולל התייחסות החברה הכלכלית.
4. רמפת הכניסה לרכבים ממוקמת בתוך הבניין המרקמי ולא בצמוד לבניין כמופיע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. לאישור בתכנית עיצוב או לתיקון.
5. מועדון דיירים וחדר כושר פונים לחצר פנימית ולא כמופיעה בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. לאישור בתכנית עיצוב או לתיקון.
6. לבקשה פורסמו הקלות.
7. התקבל מכתב ממשרד הביטחון עבור מגרשים 204, 209 מתאריך 07/01/2025 לעניין גבהים מבוקשים לפיה מעהב"ט אינה מתנגדת לקידום התכנית בהתאם לתנאים המפורטים במכתב.
8. נדרש לתקן חישוב שטחים בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המחלקה לנושא עובי קיר חיצוני.
9. קו הבניין הקדמי צפוני הוא 5 מטר. כמו כן ישנה זיקת הנאה 4 מטר מגבול מגרש.
- על פי הוראה 4.1.2. א. 8. א+ב המסחר יוקם בקומת קרקע מלווה בקולונדה הפונה אל שדרה ראשית ושדרה משנית. הקולונדה תהיה המשכית ורציפה ותבנה בגובה של עד 6 מטר גובה ובעומק שלא יפחת מ 4 מטר.
- בבקשה להיתר המסחר מגיע עד קו בניין ובהמשכו מוצע גגון קל- פורסמה הקלה להוראת התב"ע ולתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כיוון שקיימת סתירה בין ההנחיה לבין קו הבניין בתכנית תמל/1038.
10. במסמכי כביסה עמוקים נדרש לתכנן מדרכי רשת לכל גובה אגף בתאום עם המחלקה.
11. **הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת הגדלת שטחי ממדים לדירות בהתאם לתיקון 163 לחוק.**
- בתכנית המעודכנת תמהיל הדירות השתנה. מספר דירות קטנות מ 80 מ"ר בפרויקט : 30 דירות מוך 137 דירות.
- הנ"ל עומד באחוז דירות קטנות נדרש.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה תכנית תנועה אושרה בתאריך 10.02.2025 לשלב העיצוב האדריכלי. בבקשה להיתר קיימים שינויים ביחס לתכנית תנועה מאושרת- יש לקבל אישור מח' תנועה לבקשה להיתר. <u>על פי תכנית תנועה מאושרת לשלב עיצוב אדריכלי:</u> על פי טבלת ביקוש חניה: ל-137 יח"ד מגורים- ל-129 יח"ד תקן 1:1 נדרש 129 מקומות חניה + ל-8 יח"ד תקן 2:1 נדרש 8 מקומות חניה. סה"כ 148 חניות+ 3 חניות נכים: 1 גבוה ו-2 רגיל- סה"כ 148. אופניים תקן 1:1 - 137 מקומות אופנועים תקן 1:10 - 14 מקומות ל- 400 מ"ר מסחר תקן 50:1 נדרש 8 מקומות חניה + 1 חנית נכים גבוהה- סה"כ 9 . רכב תפעולי תקן 400:1- מקום 1 אופניים תקן 300:1- מקום 1 אופנועים תקן 200:1 - 2 מקומות סה"כ נדרש לרכב פרטי: 153 מקומות חניה + נכים: 4 מקומות (2 גבוה+ 2 רגיל) סה"כ 157 + רכב תפעולי 1+ 138 אופניים ו-16 אופנועים. על פי טבלת היצע חניה יש התאמה לנדרש פרט ל- 1 חניה נוספת למגורים 146 חניות למגורים ובסה"כ 158 חניות למגורים ולמסחר. על פי טבלת מאזן חניה: 145 חניות למגורים+ 8 חניות למסחר+ 4 חניות נכים+ 1 חניה תפעולית+ 138 אופניים+ 16 אופנועים.</p>
<p>6.2. מח' איכות הסביבה תנאי לקבלת היתר בניה הנו קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
<p>6.3. פקיד היערות התקבלה הצהרה על כך שלא נמצאו עצים בוגרים כהגדרתם בחוק בתחומי גבולות המגרש. ה הצהרה נחתמה כמאושרת להיתר ע"י פקיד היערות בתאריך 10.09.2024.</p>
<p>6.4. עיצוב אדריכלי טרם התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש 209. תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לתב"ע ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף תכנון ואדריכלית העיר.</p>
<p>6.5. פיתוח ונוף תכנית פיתוח ונוף אושרה לשלב העיצוב האדריכלי בדצמבר 2024. תכנון מפורט כולל פריסת גדרות, פרטי פיתוח, גינון והשקיה יאושרו בשלב ההיתר. כמו גם שינויים מתכנית פיתוח שאושרה לשלב עיצוב אדריכלי. תנאי לקבלת היתר בניה הנו קבלת אישור יועצת הפיתוח של העיריה.</p>
<p>6.6. חו"ד פרוגרמטית התקבל מסמך פרוגרמטי בנושא השפעת תוספת זכויות בניה – תמהיל דירות, פרוגרמה לצרכי ציבור וצפיפות במזרח העיר.</p>

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:

<p>מבנה ציבור: משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות</p>	<p>משרדים ומסחר: שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון</p>	<p>מגורים: בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. לאישור הועדה - 137 יח"ד (114 יח"ד + 23 יח"ד בהקלה): 100 יח"ד במגדל המערבי ו- 37 יח"ד בבנין מרקמי המזרחי.
2. 2 אגפים: אגף מערבי: מגדל בן 18 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 19 קומות) + קומת גג טכני ובנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות) + קומת גג טכני.
3. קומת קרקע חלקית למסחר.
4. 5 מפלסי מרתפים מתוכם 2 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 129 מקומות חניה למגורים על פי תקן 1: 8, 8 מקומות חניה למגורים ע"פ תקן 2: 1 + 8 מקומות חניה למסחר על פי תקן 1: 50, 4 חניות נכים (3 חניות נכים למגורים ו- 1 חנית נכים למסחר), 137 מקומות לאופניים למגורים ע"פ תקן 1: 1, מקום 1 לאופנים למסחר ע"פ תקן 1: 400, 14 מקומות לאופנועים למגורים ע"פ תקן 1: 10 ו- 2 מקומות לאופנועים למסחר ע"פ תקן 1: 200.
5. תתוכננה חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכים המתגוררים בבניין. חניות אלה תתוספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חניות אלה כחניות נכים בלבד וכי הינן חלק מהשטח המשותף.
6. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
7. זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית הצפונית- היא תשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שייוצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.
8. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל בניין.
9. תוספת שטחים לממדים בהתאם לתיקון 163.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 06/01/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. גובה קומה טיפוסית בין 3.15-3.20 מ' וקומות עליונות כ-3.50 מ'.
- **לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור תכנון**
2. תוספת 20% יח"ד עפ"י "שבס" - 137 יח"ד במקום 114 (סה"כ 23 יח"ד נוספות).
- **להחלטת הועדה - בהתאם לחוות דעת פרוגרמטית שהוכנה עבור מזרח העיר.**
3. תוספת קומת מגורים, סה"כ מבוקש קרקע + 18 קומה טכנית.
- **להחלטת הועדה - להוספת קומה לצורך שיפור תכנון ולהוספת יחידות הדיור - הנ"ל בהתאמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת.**
4. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.
- **הקלה מתייתרת מפני שלא מבוקשות מרפסות קונזוליות מעבר לקו בניין**
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב.
- **הקלה מתייתרת כיוון שהדרישה תושלם כחלק מדרישות תכנית רג/מק/340/ג/54**
לידוע מגרשים גובלים בבקשה להיתר לחפירה והדיפון.
6. שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10 מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.
- **לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.**
7. החזית המסחרית תתוכנן ללא קולונדה (כפי שנדרש בתמ"ל/1038 סעיף 4.1.2 א 8

(סעיפים א-ג) אלא עם קירוי קל בלבד, בעומק של עד 3.0 מטר (בהתאם לתקנות בנייה במרווח).
-לאשר ההקלה מהנימוק שקו הבניין הצפוני על פי תכנית בינוי תמ"ל/1038 הוא 5.0 מ' ולכן לא ניתן לתכנן קולונדה עד קו 0.
אם בעתיד תתאשר תכנית המתקנת את קו הבניין הצפוני לקו בניין 0 - ניתן יהיה להגיש תכנית שינויים לתכנון הקולונדה כנדרש בהוראה 4.1.2 א 8 (א-ג) בתמ"ל/1038.

ב. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדר' למגרש

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לתב"ע ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף התכנון ואדריכלית העיר.
1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת לחוות דעת מסכמת ולהחלטת הועדה לעניין הקלות.
 2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
 5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. קבלת אישור אגף פיקוח על כך שהושלמו עבודות מהיתר מס' 2025210 לדיפון, ביסוס וחפירה.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
3. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ה. תנאים למתן תעודת גמר:

1. התקשרות עם חברת ניהול להבטחת תחזוקה וגינון שוטפים של גג מגוון.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דיפברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. אישור מחלקת איכות הסביבה.
6. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
7. רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית הצפונית- היא תשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. גובה קומה טיפוסית בין 3.20-3.15 מ' וקומות עליונות כ-3.50 מ'.
- לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור תכנון
2. תוספת 20% יח"ד עפ"י "שבס" 137 יח"ד במקום 114 (סה"כ 23 יח"ד נוספות).
- להחלטת הועדה- בהתאם לחוות דעת פרוגרמתית שהוכנה עבור מזרח העיר.
3. תוספת קומת מגורים, סה"כ מבוקש קרקע +18 קומה טכנית.
- להחלטת הועדה- להוספת קומה לצורך שיפור תכנון ולהוספת יחידות הדיור- הנ"ל בהתאמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת.
4. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.
- הקלה מתייגרת מפני שלא מבוקשות מרפסות קונזוליות מעבר לקו בניין
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב.
- הקלה מתייגרת כיוון שהדרישה תושלם כחלק מדרישות תכנית רג/מק/340/ג/54 לידוע מגרשים גובלים בבקשה להיתר לחפירה והדיפון.
6. שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10 מ"ר

ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.

- לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

7. החזית המסחרית תתוכנן ללא קולונדה (כפי שנדרש בתמ"ל/1038 סעיף 4.1.2 א' 8 (סעיפים א-ג) אלא עם קירוי קל בלבד, בעומק של עד 3.0 מטר (בהתאם לתקנות בנייה במרווח).

-לאשר ההקלה מהנימוק שקו הבניין הצפוני על פי תכנית בינוי תמ"ל/1038 הוא 5.0 מ' ולכן לא ניתן לתכנן קולונדה עד קו 0.

אם בעתיד תתאשר תכנית המתקנת את קו הבניין הצפוני לקו בניין 0 - ניתן יהיה להגיש תכנית שינויים לתכנון הקולונדה כנדרש בהוראה 4.1.2 א' 8 (א-ג) בתמ"ל/1038.

ב. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדר' למגרש

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לתב"ע ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף התכנון ואדריכלית העיר.

1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת לחוות דעת מסכמת ולהחלטת הועדה לעניין הקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. קבלת אישור אגף פיקוח על כך שהושלמו עבודות מהיתר מס' 2025210 לדיפון, ביסוס וחפירה.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
3. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ה. תנאים למתן תעודת גמר:

1. התקשרות עם חברת ניהול להבטחת תחזוקה וגינון שוטפים של גג מגוון.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. אישור מחלקת איכות הסביבה.
6. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
7. רישום זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך החזית המסחרית הצפונית- היא תשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו

(סה"כ 3)

(סה"כ 1)

גב' עדנה וידל

נמנעת:

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
- טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ כיבוי אש למשטח חילוץ בגג, עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/16 על תיקוניה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור מחלקת נכסים הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
- טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- אישור מינהל התעופה האזרחי
- אישור משרד הביטחון
- תיאום הנדסי
- איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף
- תכנית חתרמה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור מח מאור
- אישור חברה כלכלית
- אישור איגודן
- חוו"ד הידרולוגית
- דוח קרקע וביסוס

סעיף: 2 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025 מספר בקשה: 202401107 תיק בניין: 6232502

מבקש:

♦ **דיוור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ**
 החושלים 8 הרצליה

בעל הנכס:

♦ דיוור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ
 החושלים 8 הרצליה

עורך:

♦ גיל צבי שנהב
 קרית עתידים 2 תל אביב - יפו מיקוד: 6158101

אחראי בקשה

♦ אדרי' רנה בייל

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437862

כתובת הבניין: רא"ל רפאל איתן, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6232 חלקה: 3 מגרש: 502 ; חלקה: 4 מגרש: 502 יעוד: דיוור מיוחד

תכנית: תמל/1023, תממ/219

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

ציבורי שינויים

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 502 תב"ע קובעת מגרש: תמל/1023

יעוד ראשי: דיוור מיוחד עפ"י תמל/1023

שטח מגרש 502: 5,840 מ"ר לפי תמל/1023

זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה בתאי שטח 800 ו- 109-111-101-504,502

שימושים עפ"י תמל/1023.

א. דיוור מיוחד

ב. משרדים

ג. מסחר בחזית הרחוב מול כיכר העירונית.

מס' קומות מעל לכניסה הקובעת:

למסחר: 1

לתעסוקה: 5

לדיוור מיוחד: 10

סה"כ 16 קומות (מסחר + תעסוקה + מגורים)

מהות הבקשה

בהמשך להיתר מס' 2024298, מבקשים:

1- הוספת של 20% (60 יח"ד) מעל ה- 300 יח"ד הקיימות בהיתר ללא תוספת

שטח, סה"כ מבוקשות 360 יח"ד.

2- הגבהת המבנה בעוד 2.7 מ' כאשר הגובה הסופי יהיה 88.7 מ' מעל פני הים.

3- שינויים פנימיים וחיצוניים ללא תוספת שטח הכוללים שינויים במרפסות קונזוליות.

בהיתר מס' 2024298 הותר:

להקים בניין חדש ובו 300 יח"ד למעונות סטודנטים כולל קומת קרקע ובה חזית

מסחרית לרחוב ולכיכר עירונית, תעסוקה, מעונות סטודנטים וחנייה מקורה בה 18

מקומות חנייה + 2 רכבים תפעוליים מעל קומת מרתף אחד ובה 110 מקומות חנייה,

סה"כ 128 מקומות חנייה + 2 מקומות לרכב תפעולי.

מעל קומת קרקע, קומה מגוננת פתוחה עם יח"ד למעונות סטודנטים הפונות לגינה +

13 קומות נוספות עם עירוב שימושים (מגורים מיוחד ותעסוקה) + גג טכני פתוח,

סה"כ 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	1.00	מגורים	17999.67				300	60		
1	1.00	מסחרי	806.00							
1	1.00	שטח שרות			11166.66					

מס' דף: 15

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
							6719.97	תעסוקה	1.00	1
					4910.18			מרתף	1.00	1
	3599.78							מרפסות מקורות	1.00	1
	3599.78	60	300		16076.84		25525.64			
3599.78		0.00% :בניה		16076.84		25525.64		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

1. תוספת 60 יח"ד המהוות 20% מהמותר בתכנית ללא הגדלת שטחי הבנייה המותרים בתכנית.
2. תוספת גובה של כ-2.70 מ' (88.70 מ' אבסולוטי)

מתנגדים:

♦ מריאן שילן מתכנתת ערים ואזורים בר"א נמל התעופה בן - גוריון ת.ד. 137 תל אביב - יפו תאריך התנגדות

הערות בדיקה:

1. הערות בדיקה לדיון ביום: 27/04/25

2. ימוכין קניינים

- 2.1. ע"פ נסח טאבו מיום 21.11.24 המבוקש הוא בנכס רמ"י.
- 2.2. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 2.3. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 30.12.24.
- 2.4. התקבלה התנגדויות מרת"א.

3. פיקוח

- 3.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 20.1.25 הבניה לא קיימת בפועל
- 3.2. הבקשה תואמת למציאות.

4. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
לדפן לחפור ולגדר	26.05.24	2024126	202300747
להקים בניו בן 15 קומות בעירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומעונות סטודנטים כולל 300 יח"ד, מעל קומת מרתף אחת וחזית מסחרית.	15.9.24	2024298	202300731

5. זכויות הבניה

- 5.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל 1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017
- 5.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	צפון מזרחי לכיכר העירונית: 4.0 מ'
	4.0 מ'	תמ"ל 1023	דרום מערבי: 4.0 מ'
	4.0 מ'	תמ"ל 1023	צפון מערבי לרח' רפאל איתן: 4.0 מ'
	0.0 מ'	תמ"ל 1023	דרום מזרחי: 0.00 מ'

5.3. קומות:

קומות בבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
15 קומות מעל הכניסה הקובעת	תמ"ל 1023	16 ק.	15 ק.	0	15 ק.	
1 קומה מתחת לכניסה הקובעת	תמ"ל 1023	4 ק.	1 ק.	0	1 ק.	
סה"כ קומות						
			16 ק.		16 ק.	

5.4. צפיפות:

צפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	פורסמה הקלה
360 יח"ד (למעונות סטודנטים)	תמ"ל 1023	300	300	60 (הקלה 20%)	360	60
סה"כ צפיפות				60	360	בכפוף לאישור הוועדה

5.5. שטחי בניה:

קומה	שטחים עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ לבניה	חריגה
למגורים	תמ"ל 1023	18,000 מ"ר	17,799.67 מ"ר	0 מ"ר	17,799.67 מ"ר		
למסחר	תמ"ל 1023	806 מ"ר	806 מ"ר	0 מ"ר	806 מ"ר		
לתעסוקה	תמ"ל 1023	6,720 מ"ר	6,719.97 מ"ר	0 מ"ר	6,719.97 מ"ר		
סה"כ עיקרי מותר :				25,526			
						25,325.54 מ"ר	

קו מה	שטחי שירות מעל הקרקע	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	פורסמה הקלה ניוו שטחים
מגורים + מסחר + תעסוקה	תמ"ל 1023	9,082 מ"ר	11,166.66	0 מ"ר	11,166.66 מ"ר	בהיתר 2024298	
סה"כ שירות						11,166.66 מ"ר	

קומה	שטחי שירות מתחת לקרקע	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגורים + מסחר + תעסוקה	תמ"ל 1023	5,858 מ"ר	4,910.18 מ"ר	0 מ"ר	4,910.18 מ"ר		
שירות						4,910.18 מ"ר	

6. הערות מרחביות נוספות:

<p>1-הבקשה כוללת שינויים גיאומטריים קלים בכל השימושים, כאשר הסה"כ של שטחים עפ"י יעוד לא משתנה בהתאם לשטחים שהותרו בהיתר מס' 2024298.</p> <p>2-שינויים במיקום וגודל אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים) במעטפת הבניין לא משפיעים בחזות הבניין ולא נדרשים אישור עיצוב אדריכלי חוזר.</p> <p>3-עדכון במיקום וגודל אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים) פנימיים נדרשים אישור חוזר של אגף התנועה, של מכבי אש (שינויים בגיאומטריה בדרכי מילוט), של הג"א ותכנית הפיתוח.</p>

7. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

7.1. מח' איכות הסביבה תקף מהיתר מס' 2024298
7.2. פקיד היערות תקף מהיתר מס' 2024126

7.3. עיצוב אדריכלי- השינויים החיצוניים במעטפת הבניין לא נדרשים אישור חוזר. האישור תקף מהיתר מס' 2024298

8. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

9. זיקות הנאה

פירוט זיקות הנאה קיימות ללא שינוי מהיתר מס' 2024298 :
 9.1. זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה בחזית המזרחית.
 9.2. זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת חזית מסחרית בחזית צפונית מערבית ודרומית.

10. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

10.1. תנאי לקבלת היתר :

10.1.1. אישור אגף התנועה.

10.1.2. אישור כיבוי אש.

10.1.3. אישור הג"א.

10.1.4. אישור תאגיד מי רמת גן.

10.1.5. שאר הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

10.2. תנאי לתעודת גמר (ללא שינוי מהיתר מס' 2024298) :

10.2.1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין.

10.2.2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה.

11. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024 :

מגורים:	משרדים ומסחר:	מבנה ציבור:
בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מוסדות להשכלה גבוהה, מעון לפי חוק הפיקוח על המעונות

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

12. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18.06.25

13. הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. הוספת 60 יח"ד למעונות סטודנטים. מעל 300 יח"ד קיימות עפ"י היתר 2024298, סה"כ 360 יח"ד.
2. שינויים פנימיים וחיצוניים ללא תוספת שטחים עיקריים או שירות כלל.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025008 מ: 27/04/25 הוחלט:
 לשוב ולדון - ירד מסדר היום על מנת שהיזם יפרט את הצורך בתוספת יחידות
 הדיור לסטודנטים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל,
 גב' תל אביב לי וידריך דידין, עו"ד מנחם דוד)

הערות בדיקה לדיון ליום 7/9/2025 :

1-עפ"י הנחיית הוועדה לצורך הצדקת לבקשת התוספת של 20% חדרים למעונות סטודנטים בפרויקט הנדון, ביוני 2025 הוכן עבור קבוצת שבירו וע"י "צוות VCELL" מחקר שוק לניתוח סגמנט הדיור לסטודנטים ברמת גן. (מצורף לדיון בוועדה)

2-ממצאים בהתאם למחקר :

- א. היצע מעונות סטודנטים ברמת גן והערים הסובבות אותה כ 4,400 יחידת דיור מעוונות סטודנטים הכוללת 6,800 מיטות, משמע, מעונות סטודנטים הקיימים בסביבה מאפשרים פתרון דיור רק ל 7% מסה"כ סטודנטים הלומדים במוסדות אקדמיים הפעילים בה ת נתון ממודך משמעותית בהשוואה למדינות ה-OECD ליעד שקבע המועצה להשכלה גבוהה (15%).
- ב. תמהילי הדירות שכחים בפרויקטים של מעונות סטודנטים בסביבה – ניכר כי תכנון תמהילי דירות במתחמי מעונות חדשים בסביבה נקבע בהתאם למאפייניו הדמוגרפיים של קהל היעד העיקרי – סטודנטים רווקים לתואר ראשון היוצרים ביקושים נרחבים לדירות קטנות ופרטיות.
- ג. לאור האמור התכנון הינו תואם ביקוש ורובן המכריע של יחידות הדיור במתחמי המעונות המודרניים בסביבה הינן דירות סטודיו קטנות המיועדות ליחידים וזוגות.
- ד. ניכרת חוסר מודעות ביחס לאיכות מפרטי הדירות ורמת השירותים במעונות סטודנטים מודרניים שכן, מרבית המשיבים תופסים את מעונות סטודנטים במתחמים ישנים וצפופים המאופיינים ברמת שירות נמוכה ובדירות שותפים שאינן מאפשרת פרטיות.
- ה. חוסר המודעות לרמתם ואיכותם של מתחמי מעונות מצומצם ביותר אל מול ביקושם גבוהים (מייתר את הצורך בהשקעה בשיווק איכותי –"המוצר מוכר את עצמו").
- ו. סוגי הדירות המבוקשים ביותר עפ"י סקר – דירות יחיד פרטיות ב 57% לאחריהן דירות קטנות המיועדות ל 2- שותפים ב 35%.
- ז. סוגי הדירות שזכו לביקוש הנמוך ביותר משפחות עם ילדים.

3-סיכום בתובנות :

- א. לאור האמור לעיל ובהתאם לממצאי מחקר השוק וסקר הצרכנים, הגדלת מספר יחידות דיור בפרויקט הנדון עולה בקנה אחד עם היצע המוגבל והביקושים הנרחבים למעונות סטודנטים בסביבה.
- ב. לפיכך תוספת יח"ד תשרת באופן מיטבי את צרכי קהלי היעד בסביבה תסייע בהגדלת היצע מענה לסטודנטים רבים מהעיר וסביבתה.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025017 מ: 07/09/25 הוחלט :

לשוב ולדון לאחר קבלת תמהיל יח"ד מאושר על בסיס היתר 2024298 בחלוקה לשיעור יחסי של דירות סטודיו (חדר), דירות 2 חדרים ודירות 3 חדרים. כמו כן, מבוקש חישוב צפיפות פוטנציאלית על בסיס שטחים מאושרים בחלוקה ל- 62% דירות סטודיו (חדר), 26% דירות 2 חדרים ו- 12% דירות 3 חדרים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל)

הערות לדיון הנוכחי :

- 1-הוגשו תכניות של היתר מס 2024298 ויבוקשה להיתר הנוכחית ובהן צבועת היח"ד עפ"י מס' חדרים ובהתאם לתמהילי דירות בצב המאושר של 300 יח"ד ובמצב המוצע עם הוספת 20% יח"ד בהקלה.
- 2-הוגש מסמך השווה בין שתי תמהילי דירות של המצב המאושר ושל המצב המוצע הכולל אחוזי יח"ד עפ"י מס חדרים המוטמע :

במצב המאושר :

- א. 1.5% יח"ד של חדר 1
- ב. 68% יח"ד של 2 חדרים
- ג. 30.5% יח"ד של 3 חדרים

במצב המוצע

- א. 12% יח"ד של חדר 1
- ב. 74% יח"ד של 2 חדרים
- ג. 14% יח"ד של 3 חדרים

תמהיל יח"ד לפי היתר קיים - 300 יח"ד

סך הכל	דירת 3/4 חדרים	דירת 2 חדרים	דירת 1 חדר
300	91	204	5
100%	30.5%	68%	1.5%

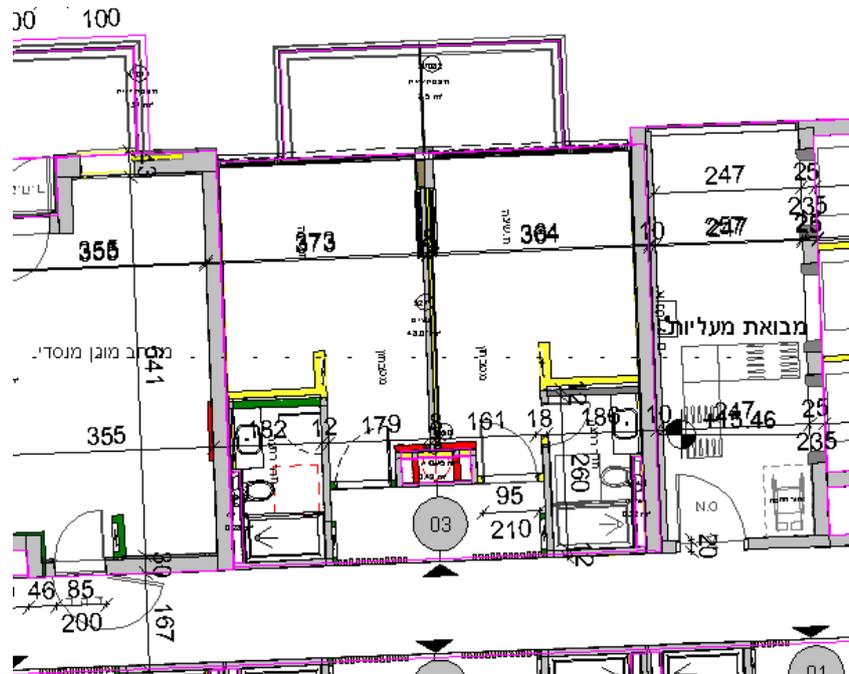
תמהיל יח"ד לפי היתר שינויים - 360 יח"ד

סך הכל	דירת 3/4 חדרים 3 חד' 72 מ"ר 4 חד' 95 מ"ר	דירת 2 חדרים 50.0 מ"ר	דירת 1 חדר 25.0 מ"ר
360	51	266	43
100%	14.0%	74%	12%

3-הערה תכנונית :

במצב המוצע, רוב יח"ד המוגדות כדירות של 2 חדרים בעלות הפרדה מוחלטת בין "החדרים" ולכל "חדר" מטבח ושירותיים המעלה שאלה האם לא הופך התכנון של היחידה לשני יח"ד של חדר אחד כל אחד. אם מדובר בשני יח"ד דיור של שני חדרים סה"כ יח"ד עולה ל 360 יח"ד.

מוטמעת דוגמה :



תאריך העברה לבקרה מרחבית:

05/02/2025

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדות :

1-ביום 26.12.24 התקבלה התנגדות מרשות שדות התעופה להגבת הבניין ב 2.70 מ' 88.70 מ' מעל פני הים, כאשר עפ"י הגובה המרבי המותר לבניה בתחום הבקשה לרבות : מתקני עזר לבניה, מתקנים על הגג המבנה, אנטנות, גנרטורים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +86 מטר מעל פני הים. גובה מבנה מרבי המבוקש בהקלה, ללא התייחסות למתקני עזר לבניה ומתקנים על הגג הינו 88.7 + מטר גובה זה חורג מהמותר בהוראות בתמ"א 2 / 4 .
- לקבל ההתנגדות של רת"א בהתאם להוראות של תמ"א 2 / 4 החלה בפרויקט.

ב. דיון בהקלות :

1. להגבתה המבנה בעוד 2.7 מ' כאשר הגובה הסופי יהיה 88.70 מ' מעל פני הים.
- לא לאשר הבקשה להגבתה המבנה ב 2.7 מ' לאחר שהגובה המבוקש חורג למותר עפ"י תמ"א 2 / 4 .
לאחר קבלת התנגדות מרת"א עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובה גובה הבניין עודכן ל- 86.0 מ' מעל פני הים כפי שהותר בהיתר מס' 2024298 .

2. להוספת יח"ד בשיעור של 20% סה"כ 360 יח"ד במקום ה 300 יח"ד שהותרו בהיתר 2024298 :

א. "בהתאם להוראות התכנית תמ"ל 1023 סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע חלק א' " מותר 300 יח"ד למעונות סטודנטים . בהיתר מס' 2024298 הותרו 300 יח"ד . היזם פונה לוועדה בבקשה לאפשר לו להוסיף 60 יח"ד ע"י חלוקה של חלק מהדירות הקיימות בהיתר בגלל עליה בביקוש של יח"ד למעונות סטודנטים באזור.
ב. עפ"י סיכום המחקר, הגדלת מספר יחידות דיור בפרויקט הנדון עולה בקנה אחד עם יצע המוגבל והביקושים הנרחבים למעונות סטודנטים בסביבה .
לפיכך, תוספת יח"ד תשרת באופן מיטבי את צרכי קהלי היעד בסביבה.

ג. לאשר הבקשה :

א. לאשר שינויים קלים פנימיים וחיצוניים ללא שינוי בשטחים עיקריים ושירות שהותרו בהיתר מס' 2024298 .
ב. להוספת 20% יח"ד, להחלטת ועדה

ד. תנאים לקבלת היתר :

1. אישור אגף התנועה בהתייחסות להוספת 60 יח"ד ולשינויים גיאומטריים בפרויקט .
2. אישור כיבוי אש .
3. אישור תאגיד מי רמת גן .
4. אישור הג"א .
5. שאר הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

ה. תנאי לתעודת גמר (ללא שינוי מהיתר מס' 2024298) :

1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין .
2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה .

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדות :

1-ביום 26.12.24 התקבלה התנגדות מרשות שדות התעופה להגבת הבניין ב 2.70 מ' 88.70 מ' מעל פני הים, כאשר עפ"י הגובה המרבי המותר לבניה בתחום הבקשה לרבות : מתקני עזר לבניה, מתקנים על הגג המבנה, אנטנות, גנרטורים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +86 מטר מעל פני הים. גובה מבנה מרבי המבוקש בהקלה, ללא התייחסות למתקני עזר לבניה ומתקנים על הגג הינו 88.7 + מטר גובה זה חורג מהמותר בהוראות בתמ"א 2 / 4 .
- לקבל ההתנגדות של רת"א בהתאם להוראות של תמ"א 2 / 4 החלה בפרויקט.

ב. לאחר דיון בהקלות :

1. להגבהה המבנה בעוד 2.7 מ' כאשר הגובה הסופי יהיה 88.70 מ' מעל פני הים.
- לא לאחר הבקשה להגבהת המבנה ב 2.7 מ' לאחר שהגובה המבוקש חורג למותר
עפ"י תמ"א 2/4 .
- לאחר קבלת התנגדות מרת"א עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובה גובה הבניין עודכן ל- 86.0 מ' מעל פני הים כפי שהותר בהיתר מס' 2024298 .

2. להוספת יח"ד בשיעור של 20% סה"כ 360 יח"ד במקום ה 300 יח"ד שהותרו בהיתר 2024298 :

- א. "בהתאם להוראות התכנית תמ"ל 1023 סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע חלק א' " מותר 300 יח"ד למעונות סטודנטים .
בהיתר מס' 2024298 הותרו 300 יח"ד .
היזם פונה לוועדה בבקשה לאפשר לו להוסיף 60 יח"ד ע"י חלוקה של חלק מהדירות הקיימות בהיתר בגלל עליה בביקוש של יח"ד למעונות סטודנטים באזור.
- ב. עפ"י סיכום המחקר, הגדלת מספר יחידות דיור בפרויקט הנדון עולה בקנה אחד עם יצע המוגבל והביקושים הנרחבים למעונות סטודנטים בסביבה .
לפיכך, תוספת יח"ד תשרת באופן מיטבי את צרכי קהלי היעד בסביבה.

ג. הוחלט לאשר

- א. שינויים קלים פנימיים וחיצונים ללא שינוי בשטחים עיקריים ושירות שהותרו בהיתר מס' 2024298 .
- ב. תוספת 20% (60 יח"ד) בתנאים הבאים :**
1. הבעלות במעונות תהיה בעלות אחודה והמעונות ינוהלו על ידי חברת ניהול.
 2. תנאי להיתר רישום הערה על תוכן האמור והמפורט בסעיף 1 לעיל.

ד. תנאים לקבלת היתר :

1. אישור אגף התנועה בהתייחסות להוספת 60 יח"ד ולשינויים גיאומטריים בפרויקט .
2. אישור כיבוי אש .
3. אישור תאגיד מי רמת גן .
4. אישור הג"א .
5. שאר הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

ה. תנאי לתעודת גמר (ללא שינוי מהיתר מס' 2024298) :

1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין .
2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה .

פרטי הצבעה :

מאושר פה אח"ד (עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל' : 03-6753777
- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **אישור מורשה נגישות**
- **אישור פיקוד העורף**
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413 .
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **אישור מינהל התעופה האזרחי**

מבקש:

* רנעד קמפוס בע"מ

מנצח 7 הוד השרון

בעל הנכס:

* רנעד קמפוס בע"מ

מנצח 7 הוד השרון

עורך:

* אדיר בן שוהם

דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן

אחראי בקשה

* אסנת פלג

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415069

כתובת הבניין: ביאליק 25, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 612; 613 יעוד: בניני ציבור

תכנית: תמא/2/38, תמא/1/38, תמא/38, תמא/17/340, מק/10/340, ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 506-0197871, 506-0213470

שימוש עיקרי תיאור בקשה

ציבורי שימוש חורג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור מס' 612 : 687 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור מס' 613 : 691 מ"ר

יעוד ראשי: בניני ציבור

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

תכליות: בניינים ציבוריים; גינות ציבוריות; רחבות להולכי רגל; מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט.

סה"כ מותר לבנייה: 120%

מס' קומות: 4

מהות הבקשה:

בקשה לשינוי שימוש חורג מהיתר מבנין דואר ומרכזת טלפונים לסטודיו לחוגים, פעילות

ספורטיבית וחדר כושר בקומת קרקע וקומה א', שינויים פנימיים בקומת קרקע.

עפ"י תכנית מס' רג/340/סעיף 4 (מתקנים לנופש, מרגוע נוי וספורט)

שימושים חורגים**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

שימוש חורג מבנק הדואר לסטודיו לחוגים, פעילות ספורטיבית וחדר כושר, בקומת קרקע וקומה א'. שינויים פנימיים בקומת קרקע. עפ"י תכנית מס' רג/340/סעיף 4 (מתקנים לנופש, מרגוע נוי וספורט).

הערות בדיון:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 22/09/2024 המבוקש הוא בנכס מירי.

1.2. המבקש הוא בעל זכות יחיד בחלקה.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן

1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 05/05/2025.

1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 11/07/2024 הבניה קיימת חלקית בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות למעט: 1. לא סומנו מדרגות ירידה למרתף בתכנית קומת הקרקע.

2. קימות חניות ללא התייחסות במגרש.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות

40259	9438	09/05/1994	להקים תורן בגובה 19 מ' על גג הבניין.
2004546	2005210	09/08/2005	על תורן קיים בגובה 12 מ' להקים תורן 12 מ' ולהתחבר לתשתית קיימת.
2010334	2012007	19/01/2012	להקים מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36א על תורן בזק קיים בגובה 19.19 מ' ולהוסיף 6 אנטנות בגובה 13.19 מ' וציוד תקשורת בחלל קיים במבנה.
2014001	בקשה נסגרה		בבניין ציבורי בן קומה מעל קומת קרקע ומרתף מבקשים שימוש חורג מתכנית ומהיתר ממבנה ציבור למבנה מסחר ומשרדים, כולל שינויים פנימיים וחיפויים, ללא הוספת שטחים.
201900282	בקשה נסגרה		שימוש חורג מתכנית ומהיתר ל- 5 שנים ממבני ציבור למסחר ומשרדים.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
- 4.2. קוי בנין : ללא שינוי
- 4.3. קומות : ללא שינוי
- 4.4. צפיפות : ללא שינוי
- 4.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	בניין דואר ומרכזות טלפונים ע"פ תיק תיעוד.	תיק תיעוד		619.13	619.13 -	0	
	שינוי שימוש למתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט	ג/340		-	551.81	551.81	
	שינוי שימוש לאחסנה עיקרי			-	20.92	20.92	
	שינוי שימוש למבואות וחדרי מדרגות			-	46.40	46.40	
א	בניין דואר ומרכזות טלפונים ע"פ תיק תיעוד.	תיק תיעוד		616.39	616.39 -	0	
	שינוי שימוש למתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט	ג/340		-	529.01	529.01	
	שינוי שימוש למבואות וחדרי מדרגות			-	87.38	87.38	
סה"כ עיקרי				1235.52	0	1235.52	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. יחידת השימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה המוצע תואם את אופי המבנה לשימור כמבנה ציבורי, ומתאים למאפייני המבנה. 2. אין מניעה לאשר את השינויים הפנימיים המוצעים בבקשה. אין בהם פגיעה בערכי השימור במבנה. 3. מוצע לאשר מתן פטור מביצוע התאמות נגישות, על רקע הדרישה שלא לבצע שינויים בכניסה הראשית בחזית המבנה לשימור. 4. תנאי להיתר אישור יחידת השימור לתשריט הבקשה. 5. בחזית המבנה יוצב שילוט היסטורי בהתאם למפרט העירוני ובתאום עם יחידת השימור. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הצבת השילוט ואישורו על ידי יחידת השימור. 6. חוות דעת זו תוצג בפני הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה להיתר. השינויים המבוקשים מינוריים ואין להם השפעה על ערכי השימור של המבנה. לפיכך לא נדרש דיון בוועדת השימור. <p>5.2. פקיד היערות</p> <p>הוצג תצהיר "עצים לשימור" מתאריך 17/11/2024.</p> <p>התצהיר נחתם ע"י פקיד היערות בתוספת הערות:</p> <p>ערבות לשימור 32,000 ₪ ; מכתב התחייבות יזם 64,000 ש"ח</p>

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 09/06/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות:

1. שימוש חורג מבנק הדואר לסטודיו לחוגים, פעילות ספורטיבית וחדר כושר, בקומת קרקע וקומה א'.
לאשר הקלה, שינוי מהיתר לצמיתות. מתכלית בניינים ציבוריים לתכלית מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט בהתאם לתכנית 340/ג.
2. שינויים פנימיים בקומת קרקע. עפ"י תכנית מס' רג/340/סעיף 4 (מתקנים לנופש, מרגוע נוי וספורט).
הקלה מתייתרת, לא נדרשת הקלה לצורך שינויים פנימיים במבנה.

ב. לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

תנאי למתן תעודת גמר: הצבת שילוט בהתאם לחו"ד יחידת השימור ואישורו ע"י יחידת השימור.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. שימוש חורג מבנק הדואר לסטודיו לחוגים, פעילות ספורטיבית וחדר כושר, בקומת קרקע וקומה א'.
לאשר הקלה, שינוי מהיתר לצמיתות. מתכלית בניינים ציבוריים לתכלית מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט בהתאם לתכנית 340/ג.
2. שינויים פנימיים בקומת קרקע. עפ"י תכנית מס' רג/340/סעיף 4 (מתקנים לנופש, מרגוע נוי וספורט).
הקלה מתייתרת, לא נדרשת הקלה לצורך שינויים פנימיים במבנה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

תנאי למתן תעודת גמר: הצבת שילוט בהתאם לחו"ד יחידת השימור ואישורו ע"י יחידת השימור.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור יחידת השימור

מבקש:**♦ ציון מישל בבילה**

יפתח 1 תל אביב - יפו מיקוד : 6731404

♦ לאון בבילה

יפתח 1 תל אביב - יפו מיקוד : 6731404

בעל הנכס:

♦ לאון בבילה

יפתח 1 תל אביב - יפו מיקוד : 6731404

עורך:

♦ יהונתן אשר

הירדן 27 רמת גן מיקוד : 5228134

אחראי בקשה

♦ אסנת פלג

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000476462

כתובת הבניין: דרך דיין משה 16, רמת-גן

שטח מגרש : 570.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 395 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 340, 3/ג/340, 10/ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 4/ג/340, 1/11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 2/ג/340, 21/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, 1/38/ג/340, 2/38/ג/340, 30/ג/340, 38/ג/340, 31/ג/340, 3/38/ג/340, 39/ג/340

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 588 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 18 מ"ר

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 570 מ"ר נטו

יעוד ראשי: אזור מגורים ב'

תכנית קובעת יעוד: רג/340

הרחבות בניה לבנין בן 2 קומות: עד ל- 52.5% בניה בכל קומה, בכל מקרה שטח יח"ד לא יהיה גדול מ- 110 מ"ר לשטחים עיקריים.

חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה, לפי הקטן מבניהם.

מהות הבקשה:

בבית משותף בן 2 קומות ובו 4 יח"ד מבקשים לדירה מזרחית בקומה א' תוספת בניה +

שיפור מיגון + עמודים המגיעים לקרקע + מרפסות + מדרגות עליה לקומת חדר בגג + מרפסות

פורסמו הקלות להלן:

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי ע"י בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר הקלה לסעיף 7.7 (ח') בתב"ע רג/340/1 בניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדיירת המבקשים בדירה תוכנן ארון שרות למכונה ומייבש הכביסה כמענה לדרישה למרפסת שרות

מתנגדים:

♦ עו"ד אהוד פוני אבא הלל 15 רמת גן תאריך התנגדות: 19/05/2025

♦ עו"ד רועי כרמון מנחם בגין 65 ת.ד. 51412 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 15/0

הערות בדקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 06/03/2025 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 30/06/2025.
- 1.5. התקבלו התנגדויות מכל בעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 10/04/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות
27981	758	30/07/1972	להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' מרפסת בשטח של 8.4 מ"ר
30779	2395	29/09/1976	להוסיף לדירה קיימת בקומה ב' מטבח והול בשטח של 23.80 מ"ר, 2 מרפסות בשטח של 14.92 מ"ר.
37199	6681	07/12/1987	שינויים לתכנית א/33562 הגדלת חדר בקומת הגג ב- 3.40 מ"ר ומרפסת גג ב- 14.72 מ"ר.
42502	11251	20/08/1998	להגדיל דירה קיימת בקומת קרקע ולהוסיף חדרים ושירותים בשטח כולל של 45.38 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 4.03 מ"ר, מדרגות לירידה למרתף בשטח 41.21 מ"ר וממ"ד בשטח 7.99 מ"ר ושינויים פנימיים.
2004459	2006201	31/07/2006	להגדיל חדר, מטבח ושירותים בשטח כולל של 91.40 מ"ר (כולל מחסן דירתי בשטח 4.63 מ"ר) בדירה מערבית קיימת בקומת קרקע, להוסיף ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר, גגון מעל דלת כניסה, הוספת דלת כניסה בצד המערבי, גדרות בתחום מגרש באורך של כ 28.80 מ"א, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב משה דיין
-	-	4 מ'	
חריגה של עד 10% מקו בניין לשיפור תנאי הדיור	2.7 מ'	3 מ'	צדדי מזרחי
-	3.6 מ'	5 מ'	אחורי דרומי

- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי
- 4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכת א	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א	מותר עד ל- 52.5% לקומה, בכל מקרה שטח יחיד לא יהיה גדול מ- 110 מ"ר לשטחים עיקריים.	8/ג/340	110	38.32	71.12	109.44	
גג	חדר יציאה לגג 40 מ"ר	21/ג/340	40	-	39.68	39.68	
סה"כ עיקרי							
				38.32	110.80	149.12	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכת א	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א	חדר מחווק	תקנות התגוננו	9+קירו	-	11.95	11.95	

				ת	ת	
	11.95	11.95	-	סה"כ שירות		

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות חו"ד פקיד היערות מתאריך 16/02/2025 : עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.</p>

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 18 מ"ר
 - 6.2. ההפקעה ברוחב 1 מ' מכיוון רחוב דרך דין משה.
 - 6.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו
 - 6.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:
- אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

7. מכון הבקרה: בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 26/11/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 30/06/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

1. מבקש ההיתר לא עמד בכל החובות המצופות ממנו בכל הנוגע ליידוע השכנים ולביצוע פרסום בהתאם להנחיות.
 לדחות הטענה, בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. חדר יציאה לגג מוצע בשטח המשותף ובכך רומס את זכויותיהם של יתר בעלי הזכויות בחלקה.
 לדחות הטענה, בוצע פרסום לפי תקנה 149 לחוק התכנון והבניה והזכויות לחדר יציאה לגג יינתנו מכוח תכנית 21/ג/340 (יחד עם זאת אין בכך לפטור את מבקש הבקשה לעמוד בחוק המקרקעין).
3. עפ"י חוק המקרקעין, הרחבה של דירה על גבי שטחים שהם רכוש משותף טעונה הסכמה של בעלי 75% מן הדירות, כל בעלי הזכות מתנגדים להרחבה המוצעת ולכן לא נתקיימו דרישות החוק.
 לדחות הטענה, המתנגדות בעלות זכות בקומת הקרקע הרחיבו את 2 דירות הקרקע באופן דומה, כמו כן לבניה בגג בלבד התנגד רק בעל הדירה השכנה בקומה א' אשר בעצמו בנה חדר על הגג ולכן ייראו כמי שהסכימו לבקשה. בכל מקרה אין בכך כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות החוק.
4. סתימת הגולל על התחדשות עירונית, הרחבת הדירה הקיימת תמנע ותסכל כל אפשרות להגעה לעסקה כוללת של הריסת הבניין הקיים ובניית בנין עם דירות חדשות.
 לדחות הטענה, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. בנוסף אין כל בקשה להתחדשות עירונית במקום זה.
5. בניית הממ"ד במתכונת המבוקשת חוסמת חלון בקומת הקרקע ופוגעת בחצר המתנגדת.
 לקבל הטענה, תכנון הממ"ד בבקשה אינו תואם להוראות תמא 40/א ובשל כך לא ניתן לאשרו. יחד עם זאת הוגשה תכנית מתוקנת בה תוכנן חדר מחוזק בגבולות הגג הקיים כחלופה לממ"ד.
6. התנגדות לבניית מרפסת קונזולית בחזית הדרום מזרחית בהבלטה של מס' מטרים מקו הבנייה של דירת המתנגדת, מהסיבה שתחסי הגעת אור ואויר כליל לחלון ולמרפסת הפתוחה בדירת המתנגדת מעליהן מתוכננת המרפסת.
 לקבל חלקית הטענה, לא פורסמה הקלה להבלטת המרפסת מעבר לקו הבנין ולכן הוגשה תכנית מתוקנת בה המרפסת מתוכננת בתחום קוי הבנין. עצם הקמת המרפסת בתחום קוי הבנין מהווה זכות מוקנית של המבקש ולכן לא ניתן לטעון לחסימת אור או אויר.

7. הקלה בקו בנין מזרחי לצורך הבלטת הקיר המזרחי של דירת המבקש תיצור קירוי מעל דירת המתנגדת. לדחות הטענה, הבניה המוצעת אינה יוצרת קירוי מעל דירת המתנגדת אשר הקיר שלה בולט אף יותר מקו הבניין.

ב. דיון בהקלות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי ע"י בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר. לאשר ההקלה, לשיפור התכנון.
2. הקלה לסעיף 7.7 (ח') בתב"ע רג/340/ג/1 בניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקשים. לאשר ההקלה, לצורך ניצול זכויות לבנייה על הגג, הוגשה התנגדות מצד בעל דירה בקומה א' אשר בנה חדר על הגג ולכן יראה כמסכים.
3. בדירה תוכנן ארון שרות למכונה ומייבש הכביסה כמענה לדרישה למרפסת שרות. לאשר ההקלה, לשיפור התכנון.

ג. לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 37,500 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. מבקש ההיתר לא עמד בכל החובות המצופות ממנו בכל הנוגע ליידוע השכנים ולביצוע פרסום בהתאם להנחיות. לדחות הטענה, בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. חדר יציאה לגג מוצע בשטח המשותף ובכך רומס את זכויותיהם של יתר בעלי הזכויות בחלקה. לדחות הטענה, בוצע פרסום לפי תקנה 149 לחוק התכנון והבניה והזכויות לחדר יציאה לגג יינתנו מכוח תכנית 21/ג/340 (יחד עם זאת אין בכך לפטור את מבקש הבקשה לעמוד בחוק המקרקעין).
3. עפ"י חוק המקרקעין, הרחבה של דירה על גבי שטחים שהם רכוש משותף טעונה הסכמה של בעלי 75% מן הדירות, כל בעלי הזכות מתנגדים להרחבה המוצעת ולכן לא נתקיימו דרישות החוק. לדחות הטענה, המתנגדות בעלות זכות בקומת הקרקע הרחיבו את 2 דירות הקרקע באופן דומה, כמו כן לבניה בגג בלבד התנגד רק בעל הדירה השכנה בקומה א' אשר בעצמו בנה חדר על הגג ולכן ייראו כמי שהסכימו לבקשה. בכל מקרה אין בכך כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות החוק.
4. סתימת הגולל על התחדשות עירונית, הרחבת הדירה הקיימת תמנע ותסכל כל אפשרות להגעה לעסקה כוללת של הריסת הבניין הקיים ובניית בנין עם דירות חדשות. לדחות הטענה, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. בנוסף אין כל בקשה להתחדשות עירונית במקום זה.
5. בניית הממ"ד במתכונת המבוקשת חוסמת חלון בקומת הקרקע ופוגעת בחצר המתנגדת. לקבל הטענה, תכנון הממ"ד בבקשה אינו תואם להוראות תמא 40/א ובשל כך לא ניתן לאשרו. יחד עם זאת הוגשה תכנית מתוקנת בה תוכנן חדר מחוזק בגבולות הגג הקיים כחלופה לממ"ד.
6. התנגדות לבניית מרפסת קונזולית בחזית הדרום מזרחית בהבלטה של מס' מטרים מקו הבנייה של דירת המתנגדת, מהסיבה שתחסם הגעת אור ואויר כליל לחלון ולמרפסת הפתוחה בדירת המתנגדת מעליהן מתוכננת המרפסת. לקבל חלקית הטענה, לא פורסמה הקלה להבלטת המרפסת מעבר לקו הבנין ולכן הוגשה תכנית מתוקנת בה המרפסת מתוכננת בתחום קוי הבנין. עצם הקמת המרפסת בתחום קוי הבנין מהווה זכות מוקנית של המבקש ולכן לא ניתן לטעון לחסימת אור או אויר.

7. הקלה בקו בנין מזרחי לצורך הבלטת הקיר המזרחי של דירת המבקש תיצור קירוי מעל דירת המתנגדת. לדחות הטענה, הבניה המוצעת אינה יוצרת קירוי מעל דירת המתנגדת אשר הקיר שלה בולט אף יותר מקו הבניין.

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי ע"י בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר. לאשר ההקלה, לשיפור התכנון.
2. הקלה לסעיף 7.7 (ח') בתב"ע רג/340/ג/1 בניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקשים. לאשר ההקלה, לצורך ניצול זכויות לבנייה על הגג, הוגשה התנגדות מצד בעל דירה בקומה א' אשר בנה חדר על הגג ולכן יראה כמסכים.
3. בדירה תוכנן ארון שרות למכונה ומייבש הכביסה כמענה לדרישה למרפסת שרות. לאשר ההקלה, לשיפור התכנון.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 37,500 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 37,500 ש"ח

גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

מבקש:**♦ ניצה ששון**

דן שומרון 18 רמת גן

♦ יששכר רוני ששון

דן שומרון 18 רמת גן

בעל הנכס:

♦ ניצה ששון

דן שומרון 18 רמת גן

♦ יששכר רוני ששון

דן שומרון 18 רמת גן

עורך:

♦ יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

♦ אסנת פלג

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455902

כתובת הבניין: רא"ל דן שומרון 18, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7278 חלקה: 30

תכנית: מק/340/ג/21/ב, מק/1004/א/1, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

פיצול דירות-סעיף 147 (י)

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 468 מ"ר נטו

ייעוד ראשי: מגורים ב'1

תכנית קובעת ייעוד: מק/1004/א

תכנית קרקע: 35% לשטחים עיקריים ב-2 קומות.

יח"ד למגרש: 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי צמוד קרקע.

חדר יציאה לגג: 30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

שטחי שירות: מרתף לפי היקף הבית ולא יותר מ- 65 מ"ר.

מעל הכניסה הקובעת 28 מ"ר ליח"ד.

מהות הבקשה:

בוילה קיימת דו משפחתית, הגדלת מרתף, פיצול דירה לפי תיקון 155 והעמקת מרתף וחצר אנגלית.

פורסמו הקלות להלן:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון הבניה.
2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.
3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07/01/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.4. התקבלו הסכמות מ- 3 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 21/07/2025.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 09/07/2025 הבניה קיימת חלקית בפועל.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות
2016460	2017307	12/12/2017	בקרע לא מבונה הקמת בית דו משפחתי הכולל קומת מרתף עם ארבע חצרות אנגליות. קומת קרקע הכוללת שתי מעליות, פרגולות. קומה א' כוללת שני מרחבים מוגנים, ארבע מרפסות ופרגולות מעליהן. חדר יציאה לגג, מרפסות גג ופרגולות. פיתוח: ארבע מקומות חניה, שתיים מהן מקורות ע"י קומה א' והשתיים הנוספות מקורות בפרגולה. גדרות מבוקשות בתחום גבולות המגרש.

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות 1/1004 קיבלה תוקף בתאריך 21/09/2006

4.2. קוי בנין: ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	2	-	2	2	1/1004	2 יח"ד למגרש מינימלי של 470 מ"ר: $2/470 * 468 \text{ מ"ר} = 1.99 \text{ יח"ד}$
	1	1	-	1	תיקון 155	פיצול דירה לפי תיקון 155
	3	1	2	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מגורים – מותר שינוי שימוש משירות לעיקרי ובלבד ששטח השינוי יקטן מ- 60 מ"ר	תיקון 155	עד 60	-	33.66	33.66	
קרקע	65% משטח המגרש בממוצע, 35% תכסית קרקע מקסימלית ל- 2 קומות: $468 \text{ מ"ר} * 35\% = 163.80 \text{ מ"ר}$	1/1004	163.80	163.69	-	163.69	
א	$468 * 65\% = 304.20 \text{ מ"ר}$ $304.20 - 163.80 = 140.40 \text{ מ"ר}$		140.40	136.53	-	136.53	
גג	30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר ליח"ד לפי הקטן מבניהם: $175.49 \text{ מ"ר} / 2 * 50\% = 43.87 \text{ מ"ר}$	21/ג/340	40	23.83	-	23.83	
	סה"כ עיקרי			324.05	33.66	357.71	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי היקף הבית ולא יותר מ- 65 מ"ר ליחידה: $65 \text{ מ"ר} * 2 = 130 \text{ מ"ר}$ – מבוקש שינוי שימוש משירות לעיקרי $33.66 \text{ מ"ר} +$ שינוי שימוש ממרתף לממ"ד $14.04 \text{ מ"ר} = 47.68 \text{ מ"ר}$	1/1004	130	129.70	-47.68	82.02	
	תוספת שטח	תיקון 55	45	-	30.79	30.79	

	14.04	14.04	-	9+קירו ת	תקנות	ממ"ד	מרת ף
	58	-	58	60	1/1004	חניה מקורה – עד 30 מ"ר ליח"ד	קרקע
	24	-	24	9+קירו ת	תקנות	ממ"ד	א
	10.10	-	10.10	28	1/1004	מבואות וחדרי מדרגות – שטחי שירות	א
	218.95	-2.85	221.80	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות התקבלה חו"ד מתאריך 12/01/2025, עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 22/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון הבניה.

2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.

לאשר הקלות 1-2, לצורך פיצול דירה ופתיחת כניסה נוספת למרתף בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה ובכפוף לרישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

לאשר ההקלה, מאושרת תוספת של 30.79 מ"ר לצורך פיצול דירה בהתאם לתיקון 155.

ב. לאשר הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.

2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.

3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).

4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 23,600 ₪.

5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

6. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון הבניה.

2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.

לאשר הקלות 1-2, לצורך פיצול דירה ופתיחת כניסה נוספת למרתף בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה ובכפוף לרישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

לאשר ההקלה, מאושרת תוספת של 30.79 מ"ר לצורך פיצול דירה בהתאם לתיקון 155.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 23,600 ₪.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- **אישור פיקוד העורף**
- **אישור רשות העתיקות**
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- **ציון אלמנטי בטיחות** אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז** - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- **ערבות לקיום תנאי ההיתר** תקנה 70 בסך 23,600 ש"ח
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בניה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

סעיף 6: מספר בקשה: 202500041 תיק בניין: 6235058
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025

מבקש:

- ♦ יונסי שמואל
- הזית 16 רמת-גן
- ♦ רונית יונסי
- דן שומרון 18 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ רונית יונסי
- דן שומרון 18 רמת גן
- ♦ שמואל יונסי
- דן שומרון 18 רמת גן

עורך:

- ♦ יריב שאער
- שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד : 5236360

אחראי בקשה

- ♦ אסנת פלג

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000455573

שכונה: קריית קריניצי

כתובת הבניין: רא"ל דן שומרון 18, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6235 חלקה: 99 מגרש: 58 יעוד: מגורים ב' 1;

גוש: 7278 חלקה: 30

תכנית: מק/340/ג/21,ב, מק/1004/א,1/1004, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים פיצול דירות-סעיף 147 (י)

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 468 מ"ר נטו

יעוד ראשי: מגורים ב' 1

תכנית קובעת ייעוד: מק/1004/א

תכנית קרקע: 35% לשטחים עיקריים ב-2 קומות.

יח"ד למגרש: 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי צמוד קרקע.

חדר יציאה לגג: 30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

שטחי שירות: מרתף לפי היקף הבית ולא יותר מ- 65 מ"ר.

מעל הכניסה הקובעת 28 מ"ר ליח"ד.

מהות הבקשה:

בוילה קיימת דו משפחתית פיצול דירה לפי תיקון 155 העמקת מרתף וחצרות אנגליות והוספת 12 מ"ר

פורסמו הקלות להלן:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.
3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07/01/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
 - 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
 - 1.4. התקבלו הסכמות מ- 3 בעלי הזכויות בחלקה.
 - 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 11/08/2025.
 - 1.6. לא התקבלו התנגדויות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/06/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות
2016460	2017307	12/12/2017	בקרע לא מבונה הקמת בית דו משפחתי הכולל קומת מרתף עם ארבע חצרות אנגליות. קומת קרקע הכוללת שתי מעליות, פרגולות. קומה א' כוללת שני מרחבים מוגנים, ארבע מרפסות ופרגולות מעליהן. חדר יציאה לגג, מרפסות גג ופרגולות. פיתוח: ארבע מקומות חניה, שתיים מהן מקורות ע"י קומה א' והשתיים הנוספות מקורות בפרגולה. גדרות מבוקשות בתחום גבולות המגרש.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות 1/1004 קיבלה תוקף בתאריך 21/09/2006
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	2	-	2	2	1/1004	2 יח"ד למגרש מינימלי של 470 מ"ר : 2/470 * 468 מ"ר = 1.99 יח"ד
	1	1	-	1	תיקון 155	פיצול דירה לפי תיקון 155
	3	1	2	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מגורים – מותר שינוי שימוש משירות לעיקרי ובלבד ששטח השינוי יקטן מ- 60 מ"ר	תיקון 155	עד 60	-	46.90	46.90	
	תוספת שטח		45	-	11.91	11.91	
קרקע	65% משטח המגרש בממוצע, 35% תכסית קרקע מקסימלית ל- 2 קומות: 468 מ"ר * 35% = 163.80 מ"ר	1/1004	163.80	163.69	-	163.69	
א	65% * 468 מ"ר = 304.20 מ"ר 304.20 - 163.80 = 140.40 מ"ר		140.40	136.53	-	136.53	
גג	30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר ליח"ד לפי הקטן מבניהם: 175.49 מ"ר / 2 * 50% = 43.87 מ"ר	21/ג/340	40	23.83	-	23.83	
	סה"כ עיקרי		324.05	324.05	58.81	382.86	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי היקף הבית ולא יותר מ- 65 מ"ר ליחידה: 65 מ"ר * 2 = 130 מ"ר	1/1004	130	129.70	-46.90	80.80	
קרקע	חניה מקורה – עד 30 מ"ר ליח"ד	1/1004	60	58	-	58	

א	ממ"ד	תקנות	9+קירו ת	24	-	24
א	מבואות וחדרי מדרגות – שטחי שירות	1/1004	28	10.10	-	10.10
סה"כ שירות				221.80	-46.90	174.90

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות התקבלה חו"ד מתאריך 12/01/2025, עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים. תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪.</p>

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 22/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון הבניה.

2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.

לאשר הקלות 1-2, לצורך פיצול דירה ופתיחת כניסה נוספת למרתף בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה ובכפוף לרישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

לאשר ההקלה, מאושרת תוספת של 11.91 מ"ר לצורך פיצול דירה בהתאם לתיקון 155.

ב. לאשר הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.

3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 17,650 ₪.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

5. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון הבניה.
 2. העמקת חצר אנגלית מ 1.5 מ' ל 2.8 מ'.
- לאשר הקלות 1-2, לצורך פיצול דירה ופתיחת כניסה נוספת למרתף בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה ובכפוף לרישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.
3. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.
- לאשר ההקלה, מאושרת תוספת של 11.91 מ"ר לצורך פיצול דירה בהתאם לתיקון 155.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 17,650 ₪.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 בסך 17,650 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

הערות בדיוק :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 02.07.2023 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 13 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. התקבלו חתימות מ- כל בעלי הזכויות בחלקה :
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 10.12.2023 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקמת 92 בניינים המכילים כל אחד שמונה דירות של חדר ונוחיות, בסה"כ 736 חדרים בשטח כללי של 9137.22 מ"ר בכל קומה, בסה"כ 18274.44 מ"ר.	19.04.1951	2349	
בדירה המערבית בקומה א', שינויים להיתר מס' 2009417 מיום 08.12.2009 שעיקרם: 1. להקים מרפסת גג חדשה בקומה א' (מעל תוספת בניה של השכן מלמטה) 2. לשנות גרם מדרגות 3. לשנות חלון ממ"ד 4. שינויים פנימיים	24.03.2014	2014091	2012613
להוסיף ל-2 דירות פינתיות מזרחיות תוספת בניה כמפורט: דירה בקומת קרקע: תוספת בניה וממ"ד. דירה בקומה א': תוספת בניה וממ"ד תוספת קומות ב' וג' ומרפסות גג פתוחות. הריסת מדרגות בקומת הקרקע והקמת מהלך מדרגות חדש לדירות בקומה עליונה. פיתוח שטח וגדרות.	26.03.2019	2019045	2015291

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1309 קיבלה תוקף בתאריך 2006
- 4.2. קוי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי מזרחי לרחוב עולי הגרדום
	4.00	4.00	
תואם תכנית רג/מק/900 /1	0.65	2.50	צדדי צפוני
תואם תכנית רג/מק/900 /1	0.00	2.50	צדדי מערבי
	2.50	2.50	אחורי דרומי

4.3. צפיפות: ללא שינוי

4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	שטח דירה מקסימלי – 200 מ"ר	רג/1309	200.0	24.8	47.20	72.0	-
				-	13.50	13.50	

-	85.50	60.70	24.80	סה"כ עיקרי
---	-------	-------	-------	------------

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד	תקנות	+ 9 קירות	-	12.34	12.34	-
-	-	-	סה"כ שירות	-	12.34	12.34	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה
5.2. פקיד היערות: התקבל תצהיר כי לא קיימים עצים על המגרש מיום 13.12.2020

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

התאמה לפלח הראשון:

שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות, ושאינו בנין רב קומות ("בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים). כולל בניה במסגרת תמ"א 38/2, הכולל הריסה ובניה מחדש בהתאם לפלח.

○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18.02.2024

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2024002 מ: 23/01/24 הוחלט:
לאשר הבקשה

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני)

הערות מרחביות לדיון הנוכחי:

מובן לדיון נוסף לאחר הוספת שטחי בנייה בבקשה עקב טיוב התכנון.

שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	שטח דירה מקסימלי – 200 מ"ר	רג/1309	200.0	24.8	53.72	78.52	-
א'				0	12.88	12.88	
-	-	-	סה"כ עיקרי	24.80	66.60	91.40	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
------	--------------------	--------	------	------------	-------	------	-------

-	12.59	12.59	-	+ 9 קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות $12.59 = 3.59 + 9.00$ מ"ר	קרקע
-	12.59	12.59	-	סה"כ שירות			

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/08/2023

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס א. לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 23,757 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה א. הוחלט לאשר הבקשה

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 23,757 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות**
- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 - 23,757 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701

מבקש:

♦ אביאני רועי

עולי הגרדום 16 רמת גן

בעל הנכס:

♦ אביאני רועי

עולי הגרדום 16 רמת גן

עורך:

♦ תומר זבולוני

תל חי 39 כפר סבא

אחראי בקשה

♦ רועי קליין

סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284262

כתובת הבניין: עולי הגרדום 16, רמת-גן**גוש וחלקה:** גוש: 6183 חלקה: 187 יעוד: אזור מגורים ב' מתכנית מפורטת

תכנית: 30/ג/340, תמא/2/38, 2/900/מק, 2/מק/340/ג/33, 2/מק/340/ג/2, תמא/1/38/א, 1/3/ג/340, 1/מק/340/ג/21/א, 1309, 15/ג/340, 21/ג/340, 19/מק/340/ג/38, תמא/38, 1/מק/900, 17/מק/340/ג/10, 4/ג/340, 3/ג/340, 900, 1/ג/340, 340, 340/מק/ג/30/א, 39/מק/340/ג/31, 31/מק/340/ג/21/ב

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 696 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 0

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 696 מ"ר.

אזור מגורים ב' מתכנית מפורטת**תכנית קובעת יעוד:** רג/1309**שטח דירה מקסימלי:** 200 מ"ר**מס' קומות:** עד 4.**מטרת הדיון**

דיון חוזר לאישור שטחי בניה מבוקשים.

מהות הבקשה:

בבניין מגורים קיים בן 8 יחידות דיור מבוקש לדירה האמצעית בקומה א': הרחבת בניה

בקומות א', ב' וגג + ממ"ד + מרפסות גג.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1	12.59				מקלט/מ.מ.ד.	1.00	
					35.95	24.80	מגורים	1.00	
					67.61		מגורים	2.00	
19.58							מרפסת גג פתוחה	2.00	
					49.59		מגורים	3.00	
16.94							מרפסת גג פתוחה	3.00	
36.52		1	12.59		153.15	24.80			
36.52		0.00% :בניה	12.59		177.95		סה"כ:		

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 02.07.2023 המבוקש הוא בנכס בית משותף.

1.2. ישנם 13 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקשים.

- 1.3. התקבלו חתימות מ- כל בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 14.12.2023 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקמת 92 בניינים המכילים כל אחד שמונה דירות של חדר ונוחיות, בסה"כ 736 חדרים בשטח כללי של 9137.22 מ"ר בכל קומה, בסה"כ 18274.44 מ"ר.	19.04.1951	2349	
בדירה המערבית בקומה א', שינויים להיתר מס' 2009417 מיום 08.12.2009 שעיקרם: 1. להקים מרפסת גג חדשה בקומה א' (מעל תוספת בניה של השכן מלמטה) 2. לשנות גרם מדרגות 3. לשנות חלון ממ"ד 4. שינויים פנימיים	24.03.2014	2014091	2012613
להוסיף ל-2 דירות פינתיות מזרחיות תוספת בניה כמפורט: דירה בקומת קרקע: תוספת בניה וממ"ד. דירה בקומה א': תוספת בניה וממ"ד תוספת קומות ב' וג' ומרפסות גג פתוחות. הריסת מדרגות בקומת הקרקע והקמת מהלך מדרגות חדש לדירות בקומה עליונה. פיתוח שטח וגדרות.	26.03.2019	2019045	2015291

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1309 קיבלה תוקף בתאריך 2006
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	4.00	4.00	קדמי מזרחי לרחוב עולי הגרדום
תואם תכנית רג/מק/900 / 1	0.65	2.50	צדדי צפוני
תואם תכנית רג/מק/900 / 1	0.00	2.50	צדדי מערבי
	2.50	2.50	אחורי דרומי

4.3. צפיפות: ללא שינוי

4.4. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	176.10	35.16 66.55 49.59	24.80	200.0	רג/1309	שטח דירה מקסימלי – 200 מ"ר	
-	176.10	151.30	24.80	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-------	------	-------	------------	------	--------	--------------------	------

-	13.35	13.35	-	+ 9 קירות	תקנות	ממ"ד	א'
-	13.35	13.35	-	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות: התקבל תצהיר כי אין עצים על המגרש מיום 13.12.2020

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

7. מכון הבקרה:

התאמה לפלח הראשון:

שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות, ושאינו בנין רב קומות ("בנין רב קומות" - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים). כולל בניה במסגרת תמ"א 38/2, הכולל הריסה ובניה מחדש בהתאם לפלח.

○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 22.02.2024

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2024002 מ: 23/01/24 הוחלט:
לאשר הבקשה

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני)
הערות מרחביות לדין הנוכחי:

מובן לדין נוסף לאחר הוספת שטחי בנייה בבקשה עקב טיוב התכנון.

שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א' ב' חדר על הגג	שטח דירה מקסימלי – 200 מ"ר	רג/1309	200.0	24.80	35.95 67.61 49.59	153.15	-
-	סה"כ עיקרי				153.15	177.95	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	ממ"ד ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות 12.59 = 3.59 + 9.00 מ"ר	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9 קירות	-	12.59	12.59	-
-	סה"כ שירות				12.59	12.59	-

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד סא. לאשר הבקשהב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 44,000 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד הא. הוחלט לאשר הבקשהב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 44,000 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

ת. השלמה

31/01/2024

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאונד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם

03-6753663

נספח יציבות

- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונועת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17

תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 44,000 ש"ח

גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים)

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

31/01/2024

סעיף 9: פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025 מספר בקשה: 202300953 תיק בניין: 2837000

מבקש:

• **צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ**
 שד' שאול המלך תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• קרן פרשקר
 הוברמן 24 תל אביב - יפו מיקוד: 6407516

עורך:

• אלעד מועלם
 כיסופים 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6935537

אחראי בקשה

• יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329605

כתובת הבניין: סטרומה 15, רמת-גן

שטח מגרש: 543.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 359 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 340/ג, 1/ג/340, 1/3/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 1/11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, 2/ג/340, 3/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 506-0215947, 506-0197871, 39/ג/340

תיאור בקשה

תמ"א 38 הריסה ובניה

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 543 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 18

שטח המגרש לחישוב: 525 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.

יעוד: מגורים ג'.

אחוזי בניה מותרים: 136% (120% + 6% + 5% + 5%).

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים.

מספר יחידות דיור מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

רוחב זכות דרך רחוב סטרומה: 12 מ'.

קו בניין קדמי (מערבי) לכוון רחוב סטרומה: 4.0 מ'.

קו בניין אחורי (מזרחי): 5.00 מ'.

קו בניין צדדי (צפוני/דרומי): 3.50 מ'.

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לאישור שינויים בשטחי הבניה.

תוכן הבקשה:

הריסת בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם 9 יח"ד, הקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 ברוטו), מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 23 חניות + חניית נכים. סה"כ 23 יח"ד, מתוכן 1 בקומת הקרקע ו 21-יח"ד ו 1-בקומת הגג.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	חניה			1418.04					
	0.00	מגורים	1869.32		640.64		9	14		
	0.00	מרפסות מקורות							153.93	
	0.00	פרגולה- מחושבת							25.71	
	0.00	מרפסת גג פתוחה							97.21	
	0.01	מגורים			219.96					

מס' דף: 49

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
276.85		14	9	2278.64		1869.32				
276.85		0.00% : %בניה		2278.64		1869.32		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
2. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
4. בניה בקו בניין קדמי מערבי סטרומה 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
5. בניה בקו בניין קדמי דרומי המעפיל 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.
2. איחוד מרתפי חניה עם חלקה 361 הצמודה.
3. זיקת הנאה הודית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים המשותפים עם חלקה 361 הצמודה.
4. בניה בקיר משותף עם חלקה 361 הצמודה בכפוף לתכנית ג/340 סעיפים 163א', 163ב'.
5. הוספת 3 קומות מעל ל 2 המותר לפי תכנית, סה"כ 5 קומות מעל קומת עמודים.
6. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית ג/340.
7. ביטול חלקי נסיגות על הגג לטובת מגדל הממ"דים.
8. הגבהת גובה קומת קרקע ל - 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.
9. הגבהת גובה קומה 8 ל - 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עליון ל - 5 מ' לעומת 4 מ' המותרים ע"פ תכנית.
11. הפחתת תכסית פנויה משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר מ - 15% ל - 12.5% ע"י מתקני החדרה והשהיה של מי הנגר.
12. החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.
13. בניה בקו בניין צידי צפוני 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.
14. בניה בקו בניין צידי מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.
15. בניה בקו בניין צידי דרומי 0 מ' במקום 3.5 מ' המותר בתכנית רג/340 קיר משותף עם חלקה 361 הצמודה.

מתנגדים:

♦ יניב חמו סטרומה 13 רמת גן תאריך התנגדות: 12/01/2024

הערות בדיקה :

הערות לישיבת ועדת המשנה מספר: 2025006 מיום 23/03/25:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 05/02/2025.
2. 15/10/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "הגפן" במתחם 54.



4. היתרים קיימים :

סטרומה 15 רמת-גן :

- א. **קיים היתר 5174 מיום 13/01/1960 :** להקמת בניין המכיל: 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א, 4 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כללי של 478.32 מ"ר (סה"כ 9 יח"ד). קיים דף היתר.

חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 15 רמת-גן :

שטח קומה טיפוסית: 250 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
שטח קומת קרקע : 170 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות ו-3 דירות גן).
הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.

5. להלן חוות דעת מינהלת התחדשות עירונית לבקשה מיום 09/02/2024 :

הבניינים שבנידון היו בעבר חלק ממתחם תכנון, נידונו פעמיים בפרוים תמ"א-תב"ע, והוחרגו מן המתחם בהסכמת מהנדסת העיר ואדריכל העיר.

6. להלן חוות דעת מח' תכנון לבקשה מיום 03/02/2024 :

בהמשך לפגישת תמ"א תב"ע ובהסכמת מהנדסת העיר ואדריכל העיר,

אושר לחריג את שתי החלקות ממתחם ההתחדשות 54 – ולקדם בהן התחדשות עצמאית מכיוון שהמבנים מוקפים בבניינים חדשים יחסית והתחדשותם הפרטנית אינה מסכלת אפשרות לקדם תכנית התחדשות ביתר החלקות במתחם 54.

יחד עם זאת אופן ההתחדשות הנקודתית על 2 החלקות מצריך בחינה האם ראוי לאפשר בנייה בקו בניין משותף, דבר המצריך איחוד חלקות והגדלת מסת המבנה הפונה לרחוב. במידה של בניה בקו בניין משותף כדאי לבחון אפשרות להגדלת קו בניין צידי הצפוני מעבר ל- 3 מ'.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 03/02/2025 :

- 1- יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- 2- יש לצרף תוכנית מדידה עדכנית לגיליון הפיתוח.
- 3- להשלים תוכנית צמחייה והשקייה.
- 4- להשלים תוכנית פריסת קירות.
- 5- גובה ה- 00 של המבנה ברח' סטרומה 17 יהיה מקסימום 16.40.
- 6- יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצר דירת הגן, בהתאם לגובה ה-00 המעודכן.
- 7- המבנה ברח' סטרומה 17 – יש להחליף את מיקום הלובי בחדר אשפה והגן. כתוצאה מכך, יהיה ניתן להגדיל את שטח הגניון לרחוב מעפיל ולתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבניין (מצ"ב סקיצה).
- 8- להגדיל את שטחי הגניון לחזית הרחוב סטרומה.
- 9- טוף אינו נחשב לגניון.
- 10- המבנה סטרומה 17 – לא יאושר כניסה שלישית למבנה.
- 11- לבטל את המדרגות בשביל הפנימי המחובר בין שני הבניינים ולתכנן ערוגה שתפריד בין שני המגרשים (מצ"ב סקיצה).
- 12- מבנה ברח' סטרומה 15 – יש לעלות את ה- 00 של חדר האשפה ל- 16.20.
- 13- עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- 14- המבנה ברחוב סטרומה 15 – רחבת כיבוי אש משותפת עם חלקה מס' 357 מול הכניסה לחניון.
- 15- המבנה ברחוב סטרומה 17 – יש לסמן את הרחבה חצי חצי עם החלקה מס' 362 ברחוב המעפיל.
- 16- יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- 17- ברחוב המעפיל - מפלס המדרכה גבוה ממפלס המגרש - יש לדרג אל פנים המגרש. גובה הקיר הפונה למדרכה לא יעלה על 0.55 מ' מעל מפלס הרחוב.
- 18- גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם.
- 19- רוחב המדרכה החדשה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרוולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- 20- אין לתכנן גמל מים בכניסה לחניון – לתכנן את הגמל מים בגבול עם חלקה מס' 362.
- 21- לתכנן אבני דילוג במקביל לגמל מים.
- 22- בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו הבניין.
- 23- חדר גז ואשפה אין להפנות דלת לחזית הרחוב.
- 24- אין להוריד קירות ממ"ד רציפים. הקירות היורדים יהיו ניצבים לרחוב ומאפשרים גינן כלפי הרחוב.
- 25- יש להטמין את רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר ולתאם מול חח"י ועיריית רמת גן.
- 26- הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.
- 27- יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- 28- יש לתכנן א.ע.ל עם שמירה של הגבהים במדרכה.
- 29- יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- 30- יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה.
- 31- יש לקבל הנחיות מפקיד יערות לשימור של העצים ולהטמיע אותן בתוכנית.
- 32- יש סמן את כל העצים בתוכנית ולציין את הסטאטוס שלהם.
- 33- במדרכה - לשלב את העץ לשימור בתכנון החדש של המדרכה.
- 34- יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- 35- האם יש צורך בפילר חשמל ותקשורת?

8. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 09/06/2024 :

סטרומה 15-17 - הערות לעיצוב אדריכלי - לפני וועדה

פרטי הביקורת

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר כולל זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה ומימוש זכויות בלתי מנוצלות על המגרש, להריסת שני מבני מגורים והקמת שני מבני מגורים חדשים בקיר משותף ומעל מרתף משותף כולל זיקות הנאה הדדיות במרתף, ההערות נרשמו בהתייעצות עם אדריכל העיר.

הערות אדריכל העיר:

- 1- עיצוב נאה אך החומריות מיושנת, - מבוקש לבחון חלופה בחיפויים וגוונים אחרים (מסומנות הערות בהדמיה)
- 2- החזית העורפית הארוכה (2 המבנים) נראית לא טוב, "מוסדי" מידי, - מבוקש לעצב בקומפוזיציה טובה יותר. (מסומנות הערות על גבי ההדמיות).

קומת הקרקע:

- 3- הוויטריות בחזית לרחוב יהוו לפחות - 50% מאורך החזית, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 4- תשמר נסיגה של 2.0 מטר מקו המרפסות/הקומה מעל, יש לסמן קו מידה ברור לנסיגה, - **תוקן.**
- 5- מסתורי הכביסה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- 6- מידות מסתורי הכביסה יעמדו על 0.75 מ' X 2.00 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 7- לא סומנו מידות עומק מסתורי הכביסה העורפיים, נוגד להנחיות המרחביות, - **תוקן.**

קומה טיפוסית:

- 8- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק של 0.75 מ' הנדרש, בהתאם להנחיות המרחביות, לסמן מידה, - **תוקן.**
- 9- רוחב מסתורי הכביסה יעמוד על לפחות 2.0 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- 10- יש לצרף לפרט מסתור הכביסה תכנית, וחזית (לא מספיק רק חתך) כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 11- יש לפרט חומרי גמר וגוונים כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן, - **תוקן.**
- 12- בהתאם להנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין יהיו מעקות מסגרות, מעקות ברזל המאפשרות זרימת אויר, כולל פרופילים אנכיים.
- 13- צורך פרט בקני"מ 1:20 של המעקה המוצע, + חומרים וגמר כולל פרוט גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. - **תוקן.**
- 14- לא מאושרים קירות בנויים כהפרדה בין המרפסות, ההפרדה תהיה על ידי לוח זכוכית חלבית דק ללא פרופילי אלומיניום, או מלוח דק אחר (לתקן ולרשום גם בתכניות בחזיתות ובפרט), - **תוקן.**

קומת הגג החלקית:

- 15- יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) ולהראות סרגלי הצללה מחומר קל כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - לא נרשמו מספרי הגוונים בפרט, - **תוקן.**
- 16- להראות פרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל גם בתכניות הגגות החתכים, החזיתות והפרט, - **תוקן.**
- 17- יש לשמור נסיגות של הפרגולות של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג, - בהתאם להנחיות המרחביות, - **תוקן.**

לקבלת מראה של קומת גג חלקית, בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן, הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, ועל נסיגות על מנת שקומה חלקית זאת לא תראה כרצף הקומות שמתחתיה, - **תוקן.**

הערות אדריכל העיר:

- 18- החזית הצדדית (מצורפת הערה על גבי ההדמיה) נראית לא טוב, "מוסדי" לעצב בקומפוזיציה טובה יותר.
- 19- מבוקש לבחור לאבן האפורה ולמרפסות הכהות גוונים בהירים יותר, על מנת שכל הבניין יראה בהיר.

• הערות אלה אינן מתייחסות לזכויות בניה, וקווי בניין, הללו יבחנו ויאושרו בבדיקת אגף הרישוי.

9. להלן חוות דעת אגף התנועה מיום 17/06/2024 : נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה .

10. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 20/11/2022 :

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר

סכום כולל	כריזה	המתקה	עצם לשלילה ע"י היזם בתוך המגרש בצמר הבנייה	ע"י חרפי לשלילה עצם במגרש	עצם לשלילה ברוחב העיר	ע"י חרפי ההפקדה על עצם לשלילה ברוחב העיר (8)	מחלף ע"י חרפי ההפקדה על עצם לשלילה (8)	מחלף ערבות לשימור עצם (8) - ההפקדה במחלקת הדסה טרום קבלת התר	מקום ערבות לשימור עצם -	הערה:
6	1	1	5,100	0	5	16,209	3,701	640	2	15
13	1	2	11,109	8	2	0	0	0	0	0
1	1	1	16,209	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1,280	0	0	0	0	0	0	0
2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
2	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 6 יח'.
2. גודל העצים- עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאם, ממשלתית מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גנית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת סטנדרט קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תיקן.
3. קבלת רישוי כריזה/הענקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת התר בניה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בדרך "אסכולרית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהמעט או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשלם שלט "עץ לשימור" על גוד האיסכולרית המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת השתילה ועידוד קליטת העץ.

8. תנאים לקבלת טופס 4

1. מילוי תנאי ההיתר לביצוע רצון פקיד היערות.
2. תשלום ערך הפיזיו הנופי, במידה ולא שלום טרום קבלת התר בניה.
3. העצים ישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא המנאות שאריות חומרי בניה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.

רקע ומטרת ההתייחסות

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 29 יח"ד בפרויקט פינני בינוי בכתובת – סטרומה 15,17 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 17 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 46 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

הפרוגרמה

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמתית זו, לרבות ההיצע והביקוש הקיימים והעתידיים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (יולי 2022) כפי שאושרה ע"י העירייה ובהתאם להנחיות והנחות העבודה שנתקבלו ממנה.

כמו כל ניתוח העוסק בעתיד, הפרוגרמה אינה תחזית מוחלטת אלא הערכה בלבד, והיא נערכת על בסיס נתונים, הנחות ומדיניות זמינים בעת עריכתה. בכדי שתתאר נאמנה ככל הניתן את המאזנים בין הביקוש וההיצע לשטחי ציבור בעיר, יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה.

עוד יודגש שבעבודה הוטמעו נתונים בהיקף רחב וממגוון מקורות גדול, כך שקיימת מגבלה מובנית באימות מסדי הנתונים כפי שהתקבלו במקור.

הפרוגרמה משמשת ככלי תומך החלטה ואינה מחליפה שיקול דעת ובחינה מפורטת של הנתונים הרלוונטיים.

סיכום:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 6 כיתות מעון יום, מתוכם כיתה אחת נמצאה בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-14 כיתות (-14), וכן מחסור של כ-22 כיתות בתרחיש 2031 (-29.6). הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש 2031 (-29.7).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 18 כיתות גן, מתוכם 4 כיתות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של 2 כיתות (-2.3), וכן מחסור של כ-2 כיתות בתרחיש 2031 (-2.0). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש 2031 (-2.1).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 76 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר "גבעולים" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-25 כיתות (+25.2), וכן יתרה של כ-8 כיתות בתרחיש 2031 (+8.4). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש 2031 (+8.1).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-17.9 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-(-39.7) דונם בתרחיש 2031. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש 2031 (-40.0).

12. להלן הנחיות ודרישות המחלקה לאיכות הסביבה לבקשה מיום 03/01/2023 :

- מסמך זה נועד להסדיר ולבאר את הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ודרישותיה להליכי רישוי הבנייה ולמניעת מטרדים בעת הבנייה בעיר רמת גן.
- מסמך זה יצורף לכל תיק מידע להיתר, וההנחיות המופיעות בו תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, גם לאחר קבלת תעודת גמר.
- כל הבקשות לתיק מידע תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לקבלת התייחסות ספציפית; בקשות למידע עבור מתקנים הנדסיים תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, ותועברנה בנוסף לקבלת התייחסות מהמשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- כל בקשה לבנייה רוויה למגורים עד 29 מ' ו/או תמ"א 2/38 המוגשת להיתר החל מיום 06.07.21 תידרש באישור המחלקה לאיכות הסביבה בשלב הבקרה המרחבית, כתנאי לדיון בוועדה.
- עבור בקשות שהוגשו להיתר החל מיום 01.03.22 לא נדרשת הצגת אישור שלב א' לעמידה בת"י 5281 (התקן הישראלי לבנייה ירוקה) כתנאי לתחילת עבודות, אלא אם תעודכנה ההנחיות.
- יובהר כי דרישות תב"עיות שטרם הושלמו במהלך הכנת התב"ע או דרישות נוספות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית והמחלקה לאיכות הסביבה, תהוונה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר.

- ז. ככל שהנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ועיריית רמת גן תעודכנה ביחס לדרישות במסמך זה – תגברנה ההנחיות והדרישות המחמירות מביניהן.
- ח. בקשות להיתר חפירה ודיפון חייבות באישור המחלקה לאיכות הסביבה ונדרשות בהגשת המסמכים הבאים:
- דו"ח אקוסטי; הגשת סקר קרקע היסטורי/ תכנית דיגום גזי קרקע בהתאם למיקום במתווה הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א; הצגת טופס הצהרת כמות פסולת בניין והסכם התקשרות עם אתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה; ובמקרים שהבקשה כוללת מרתפים או חפירה מעל 100 מ"ק יוגש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות, תוך חובה לשימוש חוזר ושימוש בחומרים ממוחזרים.
- הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבנייה**
- א. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.
 - ב. בערב יום מנוחה תופסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 7:00 למחרת יום המנוחה. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.
 - ג. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ד. שטח העבודה יתוחם ויגודר לפי המצוין בתכנית ארגון האתר ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל על פי כל דין.
 - ה. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד, חומרים ופסולת יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת מיחזור, ולהעדיף שימוש חוזר בפסולת בניין.
 - ו. עבודות הגורמות לרעש יש לבצע במיקום רחוק ככל האפשר מבתים סמוכים. השימוש בציוד בניה וחפירה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט – 1979, והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990 בתוספת. 20 db (A)
 - ז. יש להימנע משימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") לניקוי חזית בניינים, ולהציג פתרונות ניקוי חלופיים.
 - ח. שימוש במכשיר שטיפה ("גרניקי") ייעשה במשך שלוש שעות בלבד (9:00-12:00) (ובכפוף לתקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990.
 - ט. במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה. תנאי לתחילת עבודות: יהא הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חווה התקשרות והתקנת מונה חשמל).
 - י. יש לייצע דיירים גובלים לפחות 48 שעות לפני ביצוע עבודות הריסה. עבודות הריסה תבוצענה תוך הרטבה וצמצום מטרדי אבק ככל האפשר.
 - יא. תוכן תכנית/ תרשים ע"י היזם/ הקבלן המראה כיצד הקבלן מתכוון לבצע התזת מים בזמן ההריסה. תכנית זו תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה טרם ביצוע ההריסה, כתנאי לתחילת עבודות.
 - יב. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
 - יג. יותקנו שרוולים לשינוע פסולת בניה החל מהקומה השנייה. שינוע הפסולת בשרוולים יבוצע אך ורק לאחר הרטבתה.
 - יד. בעל היתר מחויב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים, שפכים והצטברות יתושים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה. במקרה ונמצאה היקוות מים בשטח אתר בנייה, חלה חובה על מנהל האתר להעסיק מדביר שיבצע ניטור נגד יתושים בשטח האתר ויתעד ניטור זה.
 - טו. יש לשמור על סביבה נקיה לאורך כל יום העבודה, ובנוסף להשאיר את סביבת האתר נקייה בסוף כל יום עבודה.
 - טז. לא תותר תאורת הצפה מאתר הבנייה. אין להפעיל תאורה מכל סוג לרבות זרקורים לאחר שעות העבודה המותרות על פי החוק, למעט תאורה במעבר הבטוח.
 - יז. אין לעקור עצים מוגנים ללא היתר מתאים מהרשות המקומית ו/או משרד החקלאות.
 - יח. יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם לפי המתוכנן בתכנית ארגון האתר, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.
 - יט. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבנייה (גודל, פרטים נדרשים) (ובו פרטי מנהל העבודה) (שם ומספר טלפון נייד).
 - כ. אין להפעיל מערכת כריזה באתר.

13. הערות מרחביות מיום 13/02/2024 :

1. נדרש סימון בתכניות ורישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
2. התנאים לקבלת תעודת גמר: אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה.
3. יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
4. תכסית קומות הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
5. המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אתר העתיקות.
- בהתניה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי היתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
6. לא מאושרים מחסנים וירטואליים ו/או מחסנים כלואים בתוך חדרים ולא חדר מבואה למחסן.
7. יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג/15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה. יש להסיר את הריהוט אשר לא תואם לפונקציה של מחסן ולהוסיף דלת למחסן.

מס' דף: 54

8. יש להוסיף לתכנית טבלת תמהיל דירות עדכנית, הכוללת שטחים עיקריים בנפרד משטחים של הממ"דים (עמודות נפרדות) ושטחי מחסנים בעמודה נפרדת בהתאם לתכנית האחרונה.
9. מסתורי כביסה: יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכנית/חתכים חזיתות. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה. עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
10. נדרש לתכנן ולהציג בתכנית חדר עגלות ואופניים – בהתאם להנחיות מרחביות ולדרישות אגף תנועה. חדר משותף בקרקע לאופניים ועגלות ע"פ הנחיות מרחביות - 1.2 מ"ר לכל דירה מבוקשת.
11. יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכנית לחדרי שירותיים/אמבטיות כלואים וללא חלונות.
12. במידה ומתוכננים עוגנים, במהות הבקשה יש להוסיף מלל בהתאם לפרסום בהקלה לעניין החדרת עוגנים זמניים לדיפון המגרשים שכנים גובלים, יש להוסיף להגשה תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח - בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
13. בכל התכנית/חתכים/חזיתות יש לפרט ולהציג:
יש לתת נק' גובה בפניות המגרש, עומק אדמה גנית מינימלית 1.20 מ', להציג הפרעה, במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונק' גובה - להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.

14. **חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 15 רמת-גן:**
שטח קומה טיפוסית: **250 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
שטח קומת קרקע: **170 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות ו-3 דירות גן).
הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.
15. **חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:**

- אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 525 מ"ר: **714 מ"ר** = 525 * 136%
- מחסנים בכפוף לתכנונם: **138 מ"ר** = 6 * 23
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. **אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.**
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה: **117 מ"ר** = 9 * 13
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימות 3 דירות בקומה): **289 מ"ר** = 250 + (3 * 13)
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: **867 מ"ר** = 3 * 289
- תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: **119 מ"ר** = 289 - 170
- סה"כ שטח עיקרי: 1,955 מ"ר = 119 + 867 + 117 + 138 + 714

עפ"י החישוב מותר: 1,955 מ"ר, מבוקשים: 1821.47 מ"ר – ניתן לאשר המבוקש.

16. **חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:**

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: **464.1 מ"ר** = 714 * 65%
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: **276 מ"ר** = 12 * 23
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: **740.1 מ"ר** = 464.1 + 276
- (סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 174.67 מ"ר).

עפ"י החישוב מותר: 740.1 מ"ר, מבוקשים: 496.28 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

17. **בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:**

- שטח המגרש: 525 מ"ר
- קווי בניין: קדמי: 2.0 מ', צדדי: 3.6 מ', אחורי: 3.6 מ'.
- שטח למיצוי זכויות: **S = 338.7**
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מבוקשים ומאושרים: 2,492.42 = 496.28 + 174.67 + 1821.47**

$$2,878.95 \text{ מ"ר} = (7+2 * 0.75\%) * 338.7 + 9 \text{ קומות ברוטו} - \text{ישים}$$



18. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).
- מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.
- מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות: $3 + 2 + 4 = 9$ ברוטו
- רוחב זכות הדרך סטרומה: 12 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 9 קומות ברוטו, המאפשרות עד 23 יח"ד

19. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מאושרות עד 23 יח"ד.
2. מאושרות 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד 1821.47 מ"ר (ע"פ המבוקש).
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 496.28 מ"ר (ע"פ המבוקש).
5. קו בניין קדמי לרוחב סטרומה (מערבי) - קו בנין 2.0 מ' (לא מאושר להבליט מרפסות מעבר לקו בניין זה).
קו בניין צידי (צפוני) - קו בנין 3.6 מ'.
- קו בניין צידי (דרומי) בנייה בקיר משותף עם חלקה 361 - קו בנין 0.0 מ'.
- קו בניין אחורי (מזרחי) - קו בנין 3.6 מ'.
6. סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 359, 361 בגוש 6205.
7. שמירה על תכנית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
8. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן.
- תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
9. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
10. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
11. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025006 מ: 23/03/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. ברצוננו להתנגד לסעיף 19: בנייה בקו בניין צידי צפוני 3 מ', במקום 3.5 מ', עם חלקה 361 הצמודה, משום שחלקה 361 נמצאת בקו 0 עם הממ"דים ואם

יצמצמו

שוב את השטח עם החלקה, המרחק בין הבניינים יהיה כה קטן שתיגרם בעיה בטיחותית של מעבר ביניהם במקרה הצורך, כמו גם בעיה בתיקונים בצד זה של הבניין. בנוסף, אופי השכונה ישתנה בעקבות צפיפות יתר, ומאחר ששכונתנו

כרגע

נחשבת כשכונה מרווחת ונוחה, אנו חוששים שערך הבניינים ירד.

- לדחות - גובה הבינוי, צפיפות וקווי בניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38 ובשיקול דעת הוועדה.
התכנון המוצע יאושר ע"י אנשי מקצוע המוסמכים לכך ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה.

2. מדובר בבקשה אשר פוגעת בקניינם של המתנגדים וגורמת לירידת ערך לבניין.
- לדחות - הועדה לא דנה בנושאים קנייניים.

ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לאשר, זכויות ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה ובשיקול דעת הוועדה.
2. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. בניה בקו בניין קדמי מערבי סטרומה 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול

זכויות תמ"א/38.

- לאשר, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

5. בניה בקו בניין קדמי דרומי המעפיל 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק הת"ב:

1. הוספת 2 מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. איחוד מרתפי חניה עם חלקה 361 הצמודה.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. זיקת הנאה הזדנית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים המשותפים עם חלקה 361 הצמודה.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
4. בניה בקיר משותף עם חלקה 361 הצמודה בכפוף לתכנית 3/ג/340 סעיפים 163 א', 163 ב'.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
5. הוספת 3 קומות מעל ל 2 המותר לפי תכנית, סה"כ 5 קומות מעל קומת עמודים.
 - לסרב, מספר קומות לבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
7. ביטול חלקי נסיגות על הגג לטובת מגדל הממ"דים.
 - לסרב, נסיגות בגג יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה ובתיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה.
8. הגבהת גובה קומת קרקע ל - 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
9. הגבהת גובה קומה 8 ל - 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי, גובה קומה לא תעלה על 4.0 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עליון ל - 5 מ' לעומת 4 מ' המותרים ע"פ תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
11. הפחתת תכסית פנויה משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר מ - 15% ל - 12.5% ע"י מתקני החדרה והשהיה של מי הנגר.
 - לסרב, יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
12. החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.
 - לאשר, אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים - בכפוף לידוע ואישור המגרשים הגובלים.
 - עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה.
 - החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.
13. בניה בקו בניין צפוני 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.
14. בניה בקו בניין צפוני מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.
15. בניה בקו בניין צפוני דרומי 0 מ' במקום 3.5 מ' המותר בתכנית רג/340 קיר משותף עם חלקה 361 הצמודה.
 - לאשר סעיפים 13-15, לשם תכנון מיטבי.

ד. הוחלט לאשר הבקשה**ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות ולסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות ולסיכום הבקרה המרחבית.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7. סימון בתכניות ורישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים (במידה ומתוכננים עוגנים).
3. רישיון כריתה.
4. אישור תשלום לרשות העתיקות ומילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר.
3. אישור מח' השבחה לרישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
5. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר רועי ברזילי, מר דני גולשטיין, גב' עדנה וידל, מר זוהר ישרים, מר דוד מנחם)

הערות לדיון הנוכחי:

מובא לדיון חוזר לאישור שינויים בזכויות ובשטח.

1. חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 15 רמת-גן:

שטח קומה טיפוסית: 250 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
 שטח קומת קרקע: 170 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות ו-3 דירות גן).
 הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.

2. חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 525 מ"ר: $525 * 136\% = 714$ מ"ר
- מחסנים בכפוף לתכנונם: $6 * 23 = 138$ מ"ר
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימות 3 דירות בקומה): $289 = (3 * 13) + 250$ מ"ר
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $867 = 3 * 289$ מ"ר
- תוספת שטח לקומת קרקע - קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: $119 = 289 - 170$ מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי: $1,955 = 714 + 138 + 117 + 867 + 119$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 1,955 מ"ר, מבוקשים: 1,869.32 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

3. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $714 * 65\% = 464.1$ מ"ר
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: $12 * 23 = 276$ מ"ר
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $464.1 + 276 = 740.1$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 740.1 מ"ר, מבוקשים: 640.64 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

4. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 525 מ"ר
 קווי בניין: קדמי: 2.0 מ', צדדי: 3.6 מ', אחורי: 3.6 מ'.
 שטח למיצוי זכויות: $S = 338.7$
שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל ק. הקרקע מבוקשים ומאושרים: $640.64 + 1869.32 = 2,509.96$

$2,878.95$ מ"ר $= (338.7 * (7+2 * 0.75\%)) + 9$ קומות ברוטו) - ישים	
---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

5. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340 : 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).
- מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.
- מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות : $9 = 3 + 2 + 4$ ברוטו
- רוחב זכות הדרך סטרומה : 12 מ' .

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 9 קומות ברוטו , המאפשרות עד 23 יח"ד

סיכום הבקרה המרחבית מיום 27/10/2025 - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

01. להותיר את החלטת ועדת המשנה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
סיעף 3. שטח עיקרי 1,869.32 מ"ר .
סיעף 4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 640.64 מ"ר .

02. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.
03. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה ולסיכום הבקרה המרחבית .

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 13/02/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:
- סיעף 3. שטח עיקרי עד 1,869.32 מ"ר.
- סיעף 4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 640.64 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערוות מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:
- סיעף 3. שטח עיקרי עד 1,869.32 מ"ר.
- סיעף 4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 640.64 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערוות מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

ת. השלמה

גליון דרישות

01/09/2019

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל - לא נדרש חדר טרנספורמציה 1.9.19
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחנייה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פניות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
- 03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
- טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום
- במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד
- דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
- יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת וחתומה ע"י יועץ בטיחות מטעם העירייה
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

15/11/2023

סעיף: 10 מספר בקשה: 202300959 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025	תיק בניין: 2829000
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

מבקש:

♦ **צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ**
 שד' שאול המלך תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ קרן פרשקר
 הוברמן 24 תל אביב - יפו מיקוד: 6407516

עורך:

♦ אלעד מועלם
 כיסופים 26 תל אביב - יפו מיקוד: 6935537

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000329624

כתובת הבניין: סטרומה 17, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6205 חלקה: 361 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 3/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה

שכונה: שכונת גפן

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 545 מ"ר .

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 45

שטח המגרש לחישוב: 500 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.

יעוד: מגורים ג' .

אחוזי בניה מותרים: 136% (120% + 6% + 5% + 5%) .

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים .

מספר יחידות דיור מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

רוחב זכות דרך רחוב סטרומה/המעפיל: 12 מ'.

קו בניין קדמי (דרומי/מערבי) לכוון רחוב המעפיל/סטרומה: 4.0 מ'.

קו בניין צדדי (מזרחי): 3.50 מ'.

קו בניין צדדי (צפוני): 4.00 מ'.

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לאישור שינויים בשטח הבניה.

תוכן הבקשה:

הקמת בניין מגורים עם קיר משותף לכתובת סטרומה 15, מספר בקשה 10000329605, שיבנה בד בבד יחד עם בקשה זו. הבניין עבור 23 יח"ד 8, קומות למגורים מעל קומת קרקע למגורים ו 3-קומות מרתף עבור חניה ומתקנים טכניים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					1231.22			1.00-	חניה
		14	9	682.03		1847.49		0.00	מגורים
239.75								0.00	מרפסות מקורות
44.30								0.00	פרגולה- מחושבת
106.47								0.00	מרפסת גג
				247.68				0.01	מגורים
390.52		14	9	2160.93		1847.49			
390.52		0.00% :בניה		2160.93		1847.49			סה"כ:

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת זכויות ויחיד לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
2. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
4. בניה בקו בניין קדמי מערבי סטרומה 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
5. בניה בקו בניין קדמי דרומי המעפיל 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.
2. איחוד מרתפי חניה עם חלקה 359 הצמודה.
3. זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים המשותפים עם חלקה 359 הצמודה.
4. בניה בקיר משותף עם חלקה 359 הצמודה בכפוף לתכנית ג/340 סעיפים 163 א' ו-163 ב'.
5. הוספת 3 קומות מעל ל- 2 המותר לפי תכנית, סה"כ 5 קומות מעל קומת עמודים.
6. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית ג/340.
7. הגבהת גובה קומה 8 ל- 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.
8. הגבהת גובה קומת מרתף עליון ל- 5 מ' לעומת 4 מ' המותרים ע"פ תכנית.
9. החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.
10. בניה בקו בניין צידי מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.
11. בניה בקו בניין צידי צפוני 0 מ' במקום 4 מ' קיר משותף עם חלקה 359 הצמודה.

מתנגדים:

♦ עו"ד אלי גרונדשטיין דרך ז'בוטינסקי 7 רמת גן תאריך התנגדות: 08/01/2024

הערות בדיקה:

הערות לישיבת ועדת המשנה מספר: 2025006 מיום 23/03/25:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 05/02/2025.
2. 15/10/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "הגפן" במתחם 54.



4. היתרים קיימים - סטרומה 17 (המעפיל 15) רמת-גן:

- א. **קיים היתר 4834 מיום 03/08/1958:** להקמת בניין המכיל: 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א, 2 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א (סה"כ 8 יח"ד) בשטח כללי של 459.47 מ"ר (סה"כ 8 יח"ד). קיים דף היתר.
- ב. **קיים היתר 5591 מיום 29/05/1960:** להוסיף בקומת עמודים: 1 חנות וביטול 1 חדר לדירה של 2 חדרים שברישון מס' 4834. בתוספת שטח של 20.69 מ"ר.
- ג. **קיים היתר 10190 מיום 31/12/1995:** להגדיל שטח חנות קיימת בק. קרקע ב- 21.89 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- ד. **קיים היתר 2006340 מיום 03/12/2006:** לדירה מערבית בק. קרקע הרחבה בשטח של 8.89 מ"ר והוספת ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר. סה"כ שטח הדירה עיקרי 43.74 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 17 (המעפיל 15) רמת-גן:

שטח קומה טיפוסית: 245 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
 שטח קומת קרקע: 120 + 45 = 165 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות ו- 2 דירות גן + 1 חנות בשטח 45 מ"ר).
 הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.

5. להלן חוות דעת מינהלת התחדשות עירונית לבקשה מיום 09/02/2024:

הבניינים שבנידון היו בעבר חלק ממתחם תכנון, נידונו פעמיים בפורום תמ"א-תב"ע, והוחרגו מן המתחם בהסכמת מהנדסת העיר ואדריכל העיר.

6. להלן חוות דעת מח' תכנון לבקשה מיום 03/02/2024:

בהמשך לפגישת תמ"א תב"ע ובהסכמת מהנדסת העיר ואדריכל העיר,

אושר לחריג את שתי החלקות ממתחם ההתחדשות 54 – ולקדם בהן התחדשות עצמאית מכיוון שהמבנים מוקפים בבניינים חדשים יחסית והתחדשותם הפרטנית אינה מסכלת אפשרות לקדם תכנית התחדשות ביתר החלקות במתחם 54.

יחד עם זאת אופן ההתחדשות הנקודתית על 2 החלקות מצריך בחינה האם ראוי לאפשר בנייה בקו בניין משותף, דבר המצריך איחוד חלקות והגדלת מסת המבנה הפונה לרחוב. במידה של בניה בקו בניין משותף כדאי לבחון אפשרות להגדלת קו בניין צידי הצפוני מעבר ל- 3 מ'.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 03/02/2025 :

- 1- יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- 2- יש לצרף תוכנית מדידה עדכנית לגיליון הפיתוח.
- 3- להשלים תוכנית צמחייה והשקייה.
- 4- להשלים תוכנית פריסת קירות.
- 5- גובה ה- 00 של המבנה ברח' סטרומה 17 יהיה מקסימום 16.40
- 6- יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצר דירת הגן, בהתאם לגובה ה-00 המעודכן.
- 7- המבנה ברח' סטרומה 17 – יש להחליף את מיקום הלובי בחדר אשפה והגז. כתוצאה מכך, יהיה ניתן להגדיל את שטח הגיגון לרחוב מעפיל ולתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבניין (מצ"ב סקיצה).
- 8- להגדיל את שטחי הגיגון לחזית הרחוב סטרומה.
- 9- טוף אינו נחשב לגיגון.
- 10- המבנה סטרומה 17 – לא יאושר כניסה שלישית למבנה.
- 11- לבטל את המדרגות בשביל הפנימי המחבר בין שני הבניינים ולתכנן ערוגה שתפריד בין שני המגרשים (מצ"ב סקיצה).
- 12- מבנה ברח' סטרומה 15 – יש לעלות את ה- 00 של חדר האשפה ל- 16.20.
- 13- עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- 14- המבנה ברחוב סטרומה 15 – רחבת כיבוי אש משותפת עם חלקה מס' 357 מול הכניסה לחניון.
- 15- המבנה ברחוב סטרומה 17 – יש לסמן את הרחבה חצי חצי עם החלקה מס' 362 ברחוב המעפיל.
- 16- יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- 17- ברחוב המעפיל - מפלס המדרכה גבוה ממפלס המגרש - יש לדרג אל פנים המגרש. גובה הקיר הפונה למדרכה לא יעלה על 0.55 מ' מעל מפלס הרחוב.
- 18- גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם.
- 19- רוחב המדרכה החדשה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5 - 6 מ' ולהראות גם שרולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבנין.
- 20- אין לתכנן גמל מים בכניסה לחניון – לתכנן את הגמל מים בגבול עם חלקה מס' 362.
- 21- לתכנן אבני דילוג במקביל לגמל מים.
- 22- בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו הבניין.
- 23- חדר גז ואשפה אין להפנות דלת לחזית הרחוב.
- 24- אין להוריד קירות ממ"ד רציפים. הקירות היורדים יהיו ניצבים לרחוב ומאפשרים גיגון כלפי הרחוב.
- 25- יש להטמין את רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר ולתאם מול ח"י ועיריית רמת גן.
- 26- הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.
- 27- יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אנף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- 28- יש לתכנן א.ע.ל עם שמירה של הגבהים במדרכה.
- 29- יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- 30- יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה.
- 31- יש לקבל הנחיות מפקיד יערות לשימור של העצים ולהטמיע אותן בתוכנית.
- 32- יש סמן את כל העצים בתוכנית ולציין את הסטאטוס שלהם.
- 33- במדרכה - לשלב את העץ לשימור בתכנון החדש של המדרכה.
- 34- יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- 35- האם יש צורך בפילר חשמל ותקשורת?
- 36- מציינת התוכנית אינה מתוכננת לפי הנחיות של תיק המידע.

1. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 09/06/2024 :

סטרומה 15-17 - הערות לעיצוב אדריכלי - לפני וועדה

פרטי הביקורת

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר כולל זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה ומימוש זכויות בלתי מנוצלות על המגרש, להריסת שני מבני מגורים והקמת שני מבני מגורים חדשים בקיר משותף ומעל מרתף משותף כולל זיקות הנאה הדידות במרתף, ההערות נרשמו בהתייעצות עם אדריכל העיר.

הערות אדריכל העיר:

- 1- עיצוב נאה אך החומריות מיושנת, - מבוקש לבחון חלופה בחיפויים וגוונים אחרים (מסומנות הערות בהדמיה)
- 2- החזית העורפית הארוכה (2 המבנים) נראית לא טוב, "מוסדי" מידי, - מבוקש לעצב בקומפוזיציה טובה יותר. (מסומנות הערות על גבי ההדמיות).

קומת הקרקע:

- 3- הוויטריות בחזית לרחוב יהוו לפחות - 50% מאורך החזית, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 4- תשמר נסיגה של 2.0 מטר מקו המרפסות/הקומה מעל, יש לסמן קו מידה ברור לנסיגה, - **תוקן.**
- 5- מסתורי הכביסה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- 6- מידות מסתורי הכביסה יעמדו על 0.75 מ' X 2.00 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 7- לא סומנו מידות עומק מסתורי הכביסה העורפיים, נוגד להנחיות המרחביות, - **תוקן.**

קומה טיפוסית:

- 8- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק של 0.75 מ' הנדרש, בהתאם להנחיות המרחביות, לסמן מידה, - **תוקן.**
- 9- רוחב מסתורי הכביסה יעמוד על לפחות 2.0 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- 10- יש לצרף לפרט מסתור הכביסה תכנית, וחזית (לא מספיק רק חתך) כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 11- יש לפרט חומרי גמר וגוונים כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן, - **תוקן.**
- 12- בהתאם להנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין יהיו מעקות מסגרות, מעקות ברזל המאפשרות זרימת אויר, כולל פרופילים אנכיים.
- 13- צורף פרט בקני"מ 1:20 של המעקה המוצע, + חומרים וגמר כולל פרוט גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. - **תוקן.**
- 14- לא מאושרים קירות בנויים כהפרדה בין המרפסות, ההפרדה תהיה על ידי לוח זכוכית חלבית דק ללא פרופילי אלומיניום, או מלוח דק אחר (לתקן ולרשום גם בתכניות בחתכים בחזיתות ובפרט), - **תוקן.**

קומת הגג החלקית:

- 15- יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) ולהראות סרגלי הצללה מחומר קל כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - לא נרשמו מספרי הגוונים בפרט, - **תוקן.**
 - 16- להראות פרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל גם בתכניות הגגות החתכים, החזיתות והפרט, - **תוקן.**
 - 17- יש לשמור נסיגות של הפרגולות של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג, - בהתאם להנחיות המרחביות, - **תוקן.**
 - לקבלת מראה של קומת גג חלקית, בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן, הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, ועל נסיגות על מנת שקומה חלקית זאת לא תראה כרצף הקומות שמתחתיה, - **תוקן.**
- הערת אדריכל העיר:**
- 18- החזית הצדדית (מצורפת הערה על גבי ההדמיה) נראית לא טוב, "מוסדי" לעצב בקומפוזיציה טובה יותר.
 - 19- מבוקש לבחור לאבן האפורה ולמרפסות הכהות גוונים בהירים יותר, על מנת שכל הבניין יראה בהיר.
 - הערות אלה אינן מתייחסות לזכויות בניה, וקווי בניין, הללו יבחנו ויאושרו בבדיקת אגף הרישוי.

2. להלן חוות דעת אגף התנועה מיום 17/06/2024 : נספח תנועה מאושר ע"י אגף התנועה .

3. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 20/11/2022 :

5. התחייבויות היום לביצוע במסגרת ההתר

סכום כולל		3.טבלה מסכמת	
שם העץ	6	ענף לשלילה ע"י היום בתוך המגרש בומר הבנייה	0
חור המנדרן	5,100	ענף חצי לשלילה ענף במגרש	0
סילון עלה מסיחה	13	ענף לשלילה בחובי העיר	5
פיסקא השדרות	11,109	ענף חצי להפקדה על ענף לשלילה בחובי העיר (ה)	8
חור הלשון	1	מזל"ג ענף חצי להפקדה על ענף לשלילה (ה)	16,209
בוכינסון אורי	16,209	מזל"ג ענף לשלילה ענף (ה) - להפקדה במחלקה הדטרה סרום קבלת היתר	3,701
חורב ענף	1	מזל"ג ענף לשלילה ענף (ה) - להפקדה במחלקה הדטרה סרום קבלת היתר	640
שיטונת חסונה	1,280	מקום ערכת לשימור ענפים -	15
זית אירופי	2	הערה:	
סל"כ	8		

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שיתוף ענפים בורגים במגרש, בכמות של 6 יח'.
2. גודל העצים - ענפים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאם, ממשלתה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישלחו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השרשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישלחו עם סמכות לעיון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקן.
3. קבלת רישון כריתה/התקנה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בודד "אסכולות" במרחק מינימלי של 1 מטר מהמעט או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלה לשים שלט "עץ לשימור" על גדר האסכולות המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ואבנה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.

8. תנאים לקבלת טופס 4

1. מילוי תנאי היתר לשביעות רצון פקיד היערות.
2. תשלום ערך הפיזיו הנסיף, במידה ולא שלום סרום קבלת התר בניה.
3. העצים ישלחו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא המצאות שאריות חומרי בנייה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.

4. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה מיום 29.02.2024 :

רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 29 יח"ד בפרויקט פיננוי בינוי בכתובת - סטרומה 15,17 (להלן - "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 17 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 46 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

הפרוגרמה

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמתית זו, לרבות ההיצע והביקוש הקיימים והעתידיים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (יולי 2022) כפי שאושרה ע"י העירייה ובהתאם להנחיות והנחות העבודה שנתקבלו ממנה.

כמו כל ניתוח העוסק בעתיד, הפרוגרמה אינה תחזית מוחלטת אלא הערכה בלבד, והיא נערכת על בסיס נתונים, הנחות ומדיניות זמינים בעת עריכתה. בכדי שתתאר נאמנה ככל הניתן את המאזנים בין הביקוש וההיצע לשטחי ציבור בעיר, יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה.

עוד יודגש שבעבודה הוטמעו נתונים בהיקף רחב וממגוון מקורות גדול, כך שקיימת מגבלה מובנית באימות מסדי הנתונים כפי שהתקבלו במקור.

הפרוגרמה משמשת ככלי תומך החלטה ואינה מחליפה שיקול דעת ובחינה מפורטת של הנתונים הרלוונטיים.

סיכום:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 6 כיתות מעון יום, מתוכם כיתה אחת נמצאה בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-14 כיתות (14-), וכן מחסור של כ-22 כיתות בתרחיש 2031 (29.6-). הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש 2031 (29.7-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 18 כיתות גן, מתוכם 4 כיתות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של 2 כיתות (2.3-), וכן מחסור של כ-2 כיתות בתרחיש 2031 (2.0-). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש 2031 (2.1-).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 76 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר "גבעולים" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-25 כיתות (25.2+), וכן יתרה של כ-8 כיתות בתרחיש 2031 (8.4+). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש 2031 (8.1+).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-17.9 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-39.7 (-) דונם בתרחיש 2031. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש 2031 (40.0-).

5. להלן הנחיות ודרישות המחלקה לאיכות הסביבה לבקשה מיום 03/01/2023:

- א. מסמך זה נועד להסדיר ולבאר את הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ודרישותיה להליכי רישוי הבנייה ולמניעת מטרדים בעת הבנייה בעיר רמת גן.
- ב. מסמך זה יצורף לכל תיק מידע להיתר, וההנחיות המופיעות בו תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, גם לאחר קבלת תעודת גמר.
- ג. כל הבקשות לתיק מידע תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לקבלת התייחסות ספציפית; בקשות למידע עבור מתקנים הנדסיים תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, ותועברנה בנוסף לקבלת התייחסות מהמשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- ד. כל בקשה לבנייה רוויה למגורים עד 29 מ' ו/או תמ"א 2/38 המוגשת להיתר החל מיום 06.07.21 – תידרש באישור המחלקה לאיכות הסביבה בשלב הבקרה המרחבית, כתנאי לדיון בוועדה.
- ה. עבור בקשות שהוגשו להיתר החל מיום 01.03.22 לא נדרשת הצגת אישור שלב א' לעמידה בת"י 5281 (התקן הישראלי לבנייה ירוקה) כתנאי לתחילת עבודות, אלא אם תעודכנה ההנחיות.
- ו. יובהר כי דרישות תב"עיות שטרם הושלמו במהלך הכנת התב"ע או דרישות נוספות על פי שיקול דעת הוועדה המקומית והמחלקה לאיכות הסביבה, תהווה תנאי סף לקליטת הבקשה להיתר.
- ז. ככל שהנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ועיריית רמת גן תעודכנה ביחס לדרישות במסמך זה – תגברנה ההנחיות והדרישות המחמירות מבנייהן.
- ח. בקשות להיתר חפירה ודיפון חייבות באישור המחלקה לאיכות הסביבה ונדרשות בהגשת המסמכים הבאים:

דו"ח אקוסטי; הגשת סקר קרקע היסטורי/ תכנית דיגום גזי קרקע בהתאם למיקום במתווה הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א; הצגת טופס הצהרת כמות פסולת בניין והסכם התקשרות עם אתר הטמנה מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה; ובמקרים שהבקשה כוללת מרתפים או חפירה מעל 100 מ"ק יוגש תחשיב כמויות עודפי עפר + יעד פינוי והסכם התקשרות, תוך חובה לשימוש חוזר ושימוש בחומרים ממוחזרים.

הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבנייה

- א. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.
- ב. בערב יום מנוחה תופסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 7:00 למחרת יום המנוחה. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.

- ג. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- ד. שטח העבודה יתוחם ויגודר לפי המצוין בתכנית ארגון האתר ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל על פי כל דין.
- ה. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד, חומרים ופסולת יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת מיחזור, ולהעדיף שימוש חוזר בפסולת בניין.
- ו. עבודות הגורמות לרעש יש לבצע במיקום רחוק ככל האפשר מבתיים סמוכים. השימוש בציוד בניה וחפירה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (תש"ן – 1990 בתוספת. db (A) 20, יש להימנע משימוש במכשיר שטיפה ("גרניק" לניקוי חזית בניינים, ולהציג פתרונות ניקוי חלופיים. ח. שימוש במכשיר שטיפה ("גרניק" ייעשה במשך שלוש שעות בלבד) (9:00-12:00) ובכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן – 1990.
- ט. במטרה למנוע מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר, חל איסור להכניס גנרטור לאתרי בנייה. תנאי לתחילת עבודות: יהא הצגת אישור זמני כי חוברו תשתיות (חווה התקשרות והתקנת מונה חשמל).
- י. יש לייצע דיירים גובלים לפחות 48 שעות לפני ביצוע עבודות הריסה. עבודות הריסה תבוצענה תוך הרטבה וצמצום מטרדי אבק ככל האפשר.
- יא. תוכן תכנית/ תרשים ע"י היזם/ הקבלן המראה כיצד הקבלן מתכוון לבצע התזת מים בזמן ההריסה. תכנית זו תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה טרם ביצוע ההריסה, כתנאי לתחילת עבודות.
- יב. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
- יג. יותקנו שרולים לשינוע פסולת בניה החל מהקומה השנייה. שינוע הפסולת בשרולים יבוצע אך ורק לאחר הרטבתה.
- יד. בעל היתר מחויב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים, שפכים והצטברות יתושים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה. במקרה ונמצאה היקוות מים בשטח אתר בנייה, חלה חובה על מנהל האתר להעסיק מדביר שיבצע ניטור נגד יתושים בשטח האתר ויתעד ניטור זה.
- טו. יש לשמור על סביבה נקיה לאורך כל יום העבודה, ובנוסף להשאיר את סביבת האתר נקייה בסוף כל יום עבודה.
- טז. לא תותר תאורת הצפה מאתר הבנייה. אין להפעיל תאורה מכל סוג לרבות זרקורים לאחר שעות העבודה המותרות על פי החוק, למעט תאורה במעבר הבטוח.
- יז. אין לעקור עצים מוגנים ללא היתר מתאים מהרשות המקומית ו/או משרד החקלאות.
- יח. יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם לפי המתוכנן בתכנית ארגון האתר, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.
- יט. לפני תחילת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט לפי הנחיית מחלקת הפיקוח על הבנייה (גודל, פרטים נדרשים) ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).
- כ. אין להפעיל מערכת כריזה באתר.

6. הערות מרחביות מיום 13/02/2024 :

1. נדרש סימון בתכניות ורישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
2. התנאים לקבלת תעודת גמר: אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה.
3. יש לשמור על תכנית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
4. תכנית קומות הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
5. המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אתר העתיקות.
6. בהתניה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
7. לא מאושרים מחסנים וירטואליים ו/או מחסנים כלואים בתוך חדרים ולא חדר מבואה למחסן.
8. יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג/15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה. יש להסיר את הריהוט אשר לא תואם לפונקציה של מחסן ולהוסיף דלת למחסן.
9. יש להוסיף לתכנית טבלת תמהיל דירות עדכנית, הכוללת שטחים עיקריים בנפרד משטחים של הממ"דים (עמודות נפרדות) ושטחי מחסנים בעמודה נפרדת בהתאם לתכנית האחרונה.
10. מסתורי כביסה: יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכנית/חותכים חזיתות. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה.
11. עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
12. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומסי קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
13. נדרש לתכנן ולהציג בתכנית חדר עגלות ואופניים – בהתאם להנחיות מרחביות ולדרישות אגף תנועה. חדר משותף בקרקע לאופניים ועגלות ע"פ הנחיות מרחביות - 1.2 מ"ר לכל דירה מבוקשת.
14. יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכנית לחדרי שירותיים/מבטיות כלואים וללא חלונות.
15. במידה ומתוכננים עוגנים, במהות הבקשה יש להוסיף מלל בהתאם לפרסום בהקלה לעניין החדרת עוגנים זמניים לדפון המגרשים שכנים גובלים, יש להוסיף להגשה תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח -בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
16. בכל התכנית/חותכים/חזיתות יש לפרט ולהציג:

יש לתת נקי' גובה בפינות המגרש, עומק אדמה גננית מינימלית 1.20 מ', להציג הפרעה, במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונקי' גובה- להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.

7. חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 17 (המעפיל 15) רמת-גן :
 שטח קומה טיפוסית: 245 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
 שטח קומת קרקע : 120 + 45 = 165 מ"ר (כולל שטח חדר מדרגות ו-2 דירות גן + 1 חנות בשטח 45 מ"ר).
 הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.

8. חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 500 מ"ר: $500 * 136\% = \underline{680 \text{ מ"ר}}$
- מחסנים בכפוף לתכנונם: $6 * 23 = \underline{138 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימות 3 דירות בקומה): $284 \text{ מ"ר} = (3 * 13) + 245$
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $117 \text{ מ"ר} = 9 * 13$
- תוספת שטח לקומת קרקע - קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: $852 \text{ מ"ר} = 3 * 284$
- סה"כ שטח עיקרי: $1,906 \text{ מ"ר} = 680 + 138 + 117 + 138 + 852 + 119$

עפ"י החישוב מותר: 1,906 מ"ר, מבוקשים: 1725.66 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

9. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $680 * 65\% = \underline{442 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $442 + 276 = \underline{718 \text{ מ"ר}}$
- סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 211.84 מ"ר.

עפ"י החישוב מותר: 718 מ"ר, מבוקשים: 495.58 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

10. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

- שטח המגרש: 525 מ"ר
- קווי בניין: קדמי (דרומי/מערבי): 2.0 מ', צדדי(מזרחי): 3.6 מ', צדדי(צפוני) בניה בקיר משותף: 0.0 מ'.
- שטח למיצוי זכויות: $S=356$
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מבוקשים ומאושרים: $495.58 + 211.84 + 1725.66 = 2,433.08$

$3,026 \text{ מ"ר} = (7+2 * 0.75\%) * 356 \text{ (9 קומות ברוטו) - ישים}$	
---------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

11. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).
- מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.
- מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות: $9 = 3 + 2 + 4$ ברוטו
- רוחב זכות הדרך סטרומה: 12 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול - ניתן לממש ב- 9 קומות ברוטו, המאפשרות עד 23 יח"ד

12. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מאושרות עד 23 יח"ד.
2. מאושרות 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד 1725.66 מ"ר (ע"פ המבוקש).
4. שטח שירות מעל קומת הקרקע עד 495.58 מ"ר (ע"פ המבוקש).

5. קו בניין קדמי לרחוב סטרומה/המעפיל (מערבי/דרומי) - קו בנין 2.0 מ' (לא מאושר להבליט מרפסות מעבר לקו בניין זה).
קו בניין צידי (מזרחי) - קו בנין 3.6 מ'.
- קו בניין צידי (צפוני) בנייה בקיר משותף עם חלקה 359 - קו בנין 0.0 מ'.
6. סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 359, 361 בגוש 6205.
7. שמירה על תכנית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
8. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן.
9. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
9. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
10. תסומן עמדת דפברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
11. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2025006 מ: 23/03/25 הוחלט :

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. לא בוצע פרסום בהתאם לדרישות החוק ולא הוצגה תכנית הבקשה בפני המתנגדים.
- לדחות, בהתאם לתיק פרסום מיום 01.08.2024, הפרסום בוצע בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
תכנית הבקשה פורסמה לכלל הציבור באתר הועדה המקומית.
2. הבקשה לא תואמת לתכנית האב של המתחם.
- לדחות, הבקשה תיבחן ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות ובשיקול דעת הוועדה.
3. התנגדות לכל ההקלות בבקשה.
- לדחות, אין כאן נימוק תכנוני, התנגדות לשם התנגדות אינה מקובלת.
4. התנגדות לגובה הבינוי, לקומות המבוקשות וליח"ד מבוקשות.
- לדחות, גובה הבינוי ויח"ד יאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. טענה להקטנת קווי הבניין מכל הצדדים וקרבה של הבניין המבוקש לבניינים הסמוכים.
- לדחות, קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות ומדיניות הוועדה.
6. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.
התנגדות להוספה והגדלה של מרתפי חניה.
טענה שקיים עומס רב על התשתיות, על הכבישים בשכונה ובפרט בגלל העומס וחוסר במקומות חנייה ברחוב, הבניין המבוקש יגרום להגדלת הצפיפות בכבישים, הגדלת הפקקים ברחובות וחוסר חנייה ברחוב עבור הדיירים.
- לדחות, מספר מקומות חניה נקבע ע"פ תקן נדרש, מכאן גם מספר מרתפי החנייה הנדרשים. תכנית התנועה ומספר קומות מרתף תיבחן ותאושר ע"י הגורמים המקצועיים, באישור אגף התנועה ובתיאום עם אגף התשתיות בעירייה.
7. טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.
- לדחות, הבקשה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד.

ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א/א 38 על כל תיקוניה.
- לאשר, זכויות ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה ובשיקול דעת הוועדה.
2. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/א 38 על כל תיקוניה.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/א 38 על כל תיקוניה.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. בניה בקו בניין קדמי מערבי סטרומה 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/א 38.
- לאשר, לצורך ניצול זכויות תמ"א/א 38.
5. בניה בקו בניין קדמי דרומי המעפיל 2 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש, לצורך ניצול זכויות תמ"א/א 38.
- לאשר, לצורך ניצול זכויות תמ"א/א 38.

ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. איחוד מרתפי חניה עם חלקה 359 הצמודה.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים

- המשותפים עם חלקה 359 הצמודה.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש .
 - 4. **בניה בקיר משותף עם חלקה 359 הצמודה בכפוף לתכנית ג/340 סעיפים 163א' 163ב'** - לאשר, לשם תכנון מיטבי .
 - 5. **הוספת 3 קומות מעל ל - 2 המותר לפי תכנית, סה"כ 5 קומות מעל קומת עמודים.**
 - לסרב, מספר קומות לבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
 - 6. **ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית ג/340.** - לאשר, לשם תכנון מיטבי .
 - 7. **הגבהת גובה קומה 8 ל - 4 מ' לעומת 3 מ' המותרים ע"פ תכנית.** - לאשר, לשם תכנון מיטבי ומעבר מערכות טכניות. גובה קומה לא תעלה על 4.0 מ' נטו מרצפה עד לתקרה קונסטרוקטיבית.
 - 8. **הגבהת גובה קומת מרתף עליון ל - 5 מ' לעומת 4 מ' המותרים ע"פ תכנית.** - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש .
 - 9. **החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.** - לאשר, אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים - בכפוף לידוע ואישור המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.
 - 10. **בניה בקו בניין צידי מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית רג/340.** -לאשר, לשם תכנון מיטבי .
 - 11. **בניה בקו בניין צידי צפוני 0 מ' במקום 4 מ' קיר משותף עם חלקה 359 הצמודה.** -לאשר, לשם תכנון מיטבי .

ד. הוחלט לאשר הבקשה

- ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**
1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות ולסיכום הבקרה המרחבית.
 2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות ולסיכום הבקרה המרחבית.
 3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
 4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
 5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה) .
 6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 7. סימון בתכניות ורישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים (במידה ומתוכננים עוגנים).
3. רישיון כריתה .
4. אישור תשלום לרשות העתיקות ומילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר .
3. אישור מח' השבחה לרישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר .
4. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
5. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (מר רועי ברזילי, מר דני גולשטיין, גב' עדנה וידל, מר זוהר ישרים, מר דוד מנחם)

הערות לדיון הנוכחי:
מובא לדיון חוזר לאישור שינויים בזכויות ובשטח.

1. חישוב שטחים בבניין קיים ע"פ היתרים קיימים - סטרומה 17 (המעפיל 15) רמת-גן :
 שטח קומה טיפוסית: 245 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ו-3 דירות בקומה).
 שטח קומת קרקע: 120 + 45 = 165 מ"ר (כולל שטח חדר מדרגות ו-2 דירות גן + 1 חנות בשטח 45 מ"ר).
 הבניין בן 3 קומות (קומת עמודים מפולשת בנויה מעל 50%), קיימות 9 יח"ד בהיתר.

2. חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 500 מ"ר: **680 מ"ר** = $500 * 136%$
- מחסנים בכפוף לתכנונם: **138 מ"ר** = $6 * 23$
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות.
אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימות 3 דירות בקומה): **284 מ"ר** = $245 + (3 * 13)$
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: **852 מ"ר** = $3 * 284$
- תוספת שטח לקומת קרקע - קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: **119 מ"ר** = $284 - 165$
- סה"כ שטח עיקרי: 1,906 מ"ר = $119 + 852 + 138 + 680$

עפ"י החישוב מותר: 1,906 מ"ר, מבוקשים: 1,847.49 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

3. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: **442 מ"ר** = $680 * 65%$
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: **718 מ"ר** = $442 + 276$

עפ"י החישוב מותר: 718 מ"ר, מבוקשים: 682.03 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

4. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

- שטח המגרש: 500 מ"ר
- קווי בניין: קדמי (דרומי/מערבי): 2.0 מ', צדדי(מזרחי): 3.6 מ', צדדי(צפוני) בניה בקיר משותף: 0.0 מ'.
- שטח למיצוי זכויות: $S=356$
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל ק. הקרקע מבוקשים ומאושרים: 2,529.52 = 1847.49 + 682.03**

$3,026 \text{ מ"ר} = (356 * (7+2 * 0.75\%)) - 9 \text{ קומות ברוטו} - \text{ישים}$	
------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

5. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).
- מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.
- מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות: $9 = 3 + 2 + 4$ ברוטו
- רוחב זכות הדרך סטרומה: 12 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול - ניתן לממש ב- 9 קומות ברוטו, המאפשרות עד 23 יח"ד.

6. סיכום הבקרה המרחבית מיום 27/10/2025 - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

01. להותיר את החלטת ועדת המשנה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
 - סיעף 3. שטח עיקרי עד 1,847.49 מ"ר.
 - סיעף 4. שטח שירות מעל קומת הקרקע עד 682.03 מ"ר.

02. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.
03. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה ולסיכום הבקרה המרחבית .

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/02/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:
- סיעף 3. שטח עיקרי עד 1,847.49 מ"ר מ"ר .
- סיעף 4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 682.03 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערות מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
א. הוחלט לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: 2025006 מס' 23/03/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:
- סיעף 3. שטח עיקרי עד 1,847.49 מ"ר מ"ר .
- סיעף 4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 682.03 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערות מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
- טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
- 03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
- טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחדר, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
- יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית להיתר.
- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת וחתומה ע"י יועץ בטיחות מטעם העירייה
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

15/11/2023

מבקש:

* עו"ד יגאל רוזנקרנץ

אלון יגאל 55 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* עו"ד יגאל רוזנקרנץ מיופה כח דיירים

אלון יגאל 55 תל אביב - יפו

עורך:

* ירון מגן

בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד: 6157002

אחראי בקשה

* אדרי רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 4538901390

כתובת הבניין: ארלוזורוב 34, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 836 יעוד: מגורים ג' + חזית מסחרית

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 1/3/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 25/ג/340, 29/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340,
 מק/11/ג/340, 10/מק/340/ג, 11/מק/340/ג, 17/מק/340/ג, 19/מק/340/ג, 2/מק/340/ג, 21/מק/340/ג, א,
 מק/21/ג/340, ב, 28/מק/340/ג, 33/מק/340/ג, 38/מק/340/ג, 6/מק/340/ג, 9/מק/340/ג, תמא/1/א, תמא/2/38,
 תמא/3/38, תמא/38, 506-0197871, 506-0215947, מק/39/340/ג

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה**זכויות בנייה**

שטח המגרש: 913 מ"ר.

אין הפרשה לצרכי ציבור.

תכניות החלות על החלקה: רג/340 על תיקוניה הרלוונטיים, תמ"א 38 על תיקוניה הרלוונטיים.

אזור תכנוני: מגורים ג'+חזית מסחרית.

אחוזי בניה מותרים: 146% (5% + 6% + 5% + 130%).

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת חנויות + 2 קומות נוספות מ-ג/11 עפ"י תנאיה.

מספר יחידות דיור מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

רוחב זכות דרך רחוב ארלוזורוב: 20 מ'.

רוחב זכות דרך שד' נחמה: 10 מ'.

קווי בניין:

קו בניין קדמי (מערבי) לכוון רחוב ארלוזורוב: 0 מ'.

קו בניין קדמי (מזרחי) לכוון שד' נחמה: 5 מ'.

קו בניין צידיים: 4 מ'.

מטרת הדיון:**מובא לדיון חוזר לאחר גמר פרסום ובהמשך להחלטת ועדת ערר לאישור:**

1. תוספת 3 קומות ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
2. תוספת 2 קומות מרתף חניה מעברל למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 סה"כ 3 קומות מרתף חניה.
3. תוספת קומה בהתאם לסעיף 2(8)ב בהוראות סטייה ניכרת.

תוכן הבקשה:

הריסת בניין קיים בן 2 כניסות: ארלוזורוב 34 ושד' נחמה 3.

ארלוזורוב 34 - הריסת בניין קיים בן 3 ק' מעל ק' מפולשת וחזית מסחרית עם 6 יח"ד.

שד' נחמה 3 - הריסת בניין קיים בן 2 ק' מעל ק' מפולשת עם 4 יח"ד.

סה"כ להריסה 10 יח"ד.

הקמת בניין מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ק' ברוטו) מרתפי

חניה הכוללים 32 חניות וחנית נכה סה"כ 33 חניות.

סה"כ בבניין 30 יח"ד מתוכן 2 יח"ד בקומת הקרקע וחזית מסחרית לרח' ארלוזורוב, 3

יח"ד בקומת הגג.

* גמר פרסום ראשון: 04.05.2020
 ** התקבלו התנגדויות
 * גמר פרסום שני: 15.09.2025
 ** התקבלו התנגדויות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		17	10	852.20				2.00-	1
				845.09				1.00-	2
				378.99		119.30		0.00	3
				105.38		345.79		1.00	4
				104.83		353.75		2.00	5
				104.76		354.47		3.00	6
				109.87		354.60		4.00	7
				103.86		367.90		5.00	8
				103.94		367.36		6.00	9
				105.48		361.47		7.00	10
				95.99		240.17		8.00	11
				11.85				9.00	12
		17	10	2922.24		2864.81			
		0.00% : %בניה		2922.24		2864.81	סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק תו"ב:

1. הגבהת גובה קומות מרתף עד ל-6 מ'. לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת קומת קרקע מעבר ל-3 מ' מותרים, לצורך שיפור תכנון.
3. ביטול מרפסות שירות בדירות המגורים. לצורך שיפור התכנון.
4. מילוי אדמה מעל מרתף, מתחת ל-1.2 מ' כנדרש בתכנית רג/340/ג/1/3 ל-0.6 מ'. לשם עמידה בתקן חניה.
5. החדרת עוגנים זמניים בזמן הבניה לחלקות הגובלות לצורך קונסטרוקטיבי.
6. תוספת 3 קומות, ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
7. הוספת שתי קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית רג/340/ג/3, סה"כ 3 קומות חניה.
8. הוספת קומה בהתאם לסעיף 2(8) ב בהוראות סטייה ניכרת.

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. סגירת קומת עמודים מפולשת ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
2. בניה בקו בניין קדמי (רחוב נחמה) 3.0 מ' במקום 5.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
3. בניה בקווי בניין צדיים 3.5 מ' במקום 4.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.

מתנגדים:

- ♦ **אבני דן** ארלוזורוב 32 דירה 18 רמת גן תאריך התנגדות: 24/02/2020
- ♦ **דבורה קרליץ** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **ורדית עופר** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **יונתן כנען** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **יעקב לשצ'ינסקי** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **מרווין ביקמן** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **משפחת שפירא** ארלוזורוב 32 דירה 17 רמת גן תאריך התנגדות: 05/02/2020
- ♦ **נציג מרון ביקין** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 27/01/2020
- ♦ **סיון בן ארי** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **עדי בריל** שד נחמה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 15/08/2025
- ♦ **עו"ד יעקב לשצ'ינסקי נציג של 9 דיירים** שינקין 8 א תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 25/02/2020

הערות בדיוק:**הערות לישיבת ועדת משנה מס' 2021023 מיום 24.10.2021:**

1. תאריך אחרון לדיון בוועדה עפ"י רישוי זמין: 19.10.2020

2. נמצא תשריט היתר מקורי חתום בתיק הבניין מיום 8.8.1962 להקמת בניין עם שני אגפים.

אגף א' - כניסה מרח'י ארלוזורוב, 2 קומות מעל קומת מסחר ובו 4 יח"ד.

אגף ב' - כניסה משד'י נחמה, 2 קומות מעל קומת עמודים ובו 4 יח"ד.

3. קיים היתר מס' 6732 מיום 20.12.62, להוספת קומה רביעית לצד רח' ארלוזורוב המכילה 2 יח"ד בשטח של 166.10 מ"ר, ושינויים ביתר הקומות בתוספת שטח של 18.34 מ"ר.

4. קיים היתר מס' 8739 מיום 3.3.1966 - שינויים להיתר מס' 6732 ללא תוספת שטח.

5. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.

6. להלן חישובי הצפיפות לפי עקרונות תכנית רג/340/30, המהווה מדיניות הוועדה למימוש תמ"א/38 בבקשות**שהוגשו טרם התכלותה.****א. הצפיפות לפי חישוב:**

- מגורים ג' + חזית מסחרית, 9 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, שטח המגרש 913 :

$$18.26 \text{ יח"ד} = (913 / 450) * 9$$

• אגף א'

- שטח קומה טיפוסית - 214.41 מ"ר. בקיזוז שטח חדרי המדרגות (9.98 מ"ר) = 204.43 מ"ר

שטח קומת קרקע (5 חנויות) - 190 מ"ר שטח ח. המדרגות (9.98 מ"ר)

סה"כ שטח הבניין: $613.29 = (3 * 204.43)$ בבניין קיימות 6 יח"ד, יוצא שטח ממוצע של דירה בבניין $102.2 \text{ מ"ר} = 613.29 / 6$ **• צפיפות ב-2 קומות טיפוסיות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38)**

שטח קומה מורחבת (בתוספת ממ"ד 12 מ"ר + 13 מ"ר חיזוק, לכל יח"ד):

$$214.41 + (2 * 25) = 264.41 \text{ מ"ר}$$

$$264.41 / 102.2 = 2.58 \text{ יח"ד}$$

צפיפות בקומה חדשה מורחבת

$$2.58 + 1 = 3.58 \text{ יח"ד}$$

צפיפות בקומה חדשה מורחבת עם תוספת יח"ד אחת

$$3.58 * 2 = 7.16 \text{ יח"ד}$$

תוספת צפיפות ב-2 קומות התמ"א החדשות

• צפיפות בקומת גג

$$40 + 28.5 + 40 + 40 / 75 = 1.98 \text{ יח"ד}$$

שטח מותר בחלוקה ל-75 מ"ר

$$264.41 - 190 = 74.41 \text{ מ"ר}$$

• צפיפות בקומת קרקע - השלמת קומת הקרקע

$$74.41 / 102.2 = 0.72 \text{ יח"ד}$$

לחלק לשטח דירה ממוצע

• אגף ב'

- שטח קומה טיפוסית - 209.96 מ"ר. בקיזוז שטח חדרי המדרגות (9.98 מ"ר) = 199.98 מ"ר

שירות 9.98 מ"ר

שטח קומת קרקע

$$409.94 = (2 * 199.98) + 9.98$$

סה"כ שטח הבניין:

$$409.94 / 4 = 102.5 \text{ מ"ר}$$

בבניין קיימות 4 יח"ד, יוצא שטח ממוצע של דירה בבניין

• צפיפות ב-2 קומות טיפוסיות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38)

שטח קומה מורחבת (בתוספת ממ"ד 12 מ"ר + 13 מ"ר חיזוק, לכל יח"ד):

$$209.96 + (2 * 25) = 259.96 \text{ מ"ר}$$

$$259.96 / 102.5 = 2.53 \text{ יח"ד}$$

צפיפות בקומה חדשה מורחבת

$$2.53 + 1 = 3.53 \text{ יח"ד}$$

צפיפות בקומה חדשה מורחבת עם תוספת יח"ד אחת

$$3.53 * 2 = 7.06 \text{ יח"ד}$$

תוספת צפיפות ב-2 קומות התמ"א החדשות

• צפיפות בקומת גג ניתנה בחישוב באגף א'

צפיפות בקומת קרקע - לא קיימות דירות בקומת הקרקע ולכן לא ניתנות זכויות.

סה"כ צפיפות לאגף א' + אגף ב'

$$18.26 + 7.16 + 1.98 + 0.72 + 7.06 = 35 \sim 35.18 \text{ יח"ד}$$

- עפ"י חו"ד אגף תכנון מכפיל יח"ד עד 2.7: 1:

$$27 = 10 * 2.7 \text{ יח"ד}$$

צפיפות עפ"י מכפיל: 27 יח"ד

עפ"י החישוב: 35 יח"ד, עפ"י המכפיל לשכונה 10*2.7 סה"כ 27 יח"ד.

ב. להלן חישוב השטח העיקרי המותר בהתאם לעקרונות תכנית רג/340/ג/30, המהווה מדיניות הוועדה למימוש תמ"א/38 בבקשות שהוגשו טרם התכלותה:

• אזור מגורים ג' + חזית מסחרית 162% שטח עיקרי, שטח המגרש 913 מ"ר:
 $913 * 162\% = \underline{1,479.06 \text{ מ"ר}}$

• מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד במבנה החדש: לא תוכננו מחסנים בדירות כשטחים עיקריים ולכן לא ניתן לתת זכויות בגינם (תוכננו בקומת המרתף ויכללו בשטחי השירות).

• תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה $10 * 13 = \underline{130 \text{ מ"ר}}$

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים **אגף א:** $214.41 + (2 * 13) = 240.41 \text{ מ"ר}$

• תוספת 2 קומות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38) $543.76 * 2 = \underline{480.82 \text{ מ"ר}}$

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים **אגף ב:** $209.96 + (2 * 13) = 235.96 \text{ מ"ר}$

• תוספת 2 קומות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38) $435.94 * 2 = \underline{471.92 \text{ מ"ר}}$

• תוספת שטח בגג 40- מ"ר לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג או 50% שטח לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג, לפי הקטן ביניהם (ג/21)
 $40+40+40+28.5 = \underline{148.5 \text{ מ"ר}}$

• באגף א' לא קיימת קומה מפולשת ולכן לא זכאים לקבלת זכויות בגין סעיף זה.

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר אגף ב:
 $235.96 - 9.98 = \underline{225.98 \text{ מ"ר}}$

סה"כ שטח עיקרי מותר:

$$1479.06 + 130 + 480.82 + 471.92 + 225.98 + 148.5 = \underline{2,936.28 \text{ מ"ר}}$$

שטחים עפ"י חישוב: 2,936.28 מ"ר מבוקשים: 2864.79 מ"ר לא נדרש לצמצם שטחים.

ג. להלן חישוב שטחי השירות המותרים מעל לקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת וועדה: $1,479.06 * 65\% = \underline{961.38 \text{ מ"ר}}$

• תוספת שטח עבור ממ"ד: $12 * 24 = \underline{288 \text{ מ"ר}}$

• שטח שירות מותר $961.38 + 288 = 1,189.38 \text{ מ"ר}$ – לא כולל שטח קומה מפולשת.

שטח שירות מבוקש מעל הקרקע: 1,189.38 מ"ר יש חריגה בשטחי השירות

ד. התקבלה חו"ד פקידת היערות.

ה. התקבלה חו"ד אדריכלית הנוף של העירייה לעניין פיתוח השטח.

1. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
2. להוריד את ה-00 של המבנה ל 54.30
3. בתוך הבניין תהיה העלייה בגובה.
4. בחזית המבנה הפונה לשדרות נחמה - יש לסמן את קו הבניין ובנוסף לסגת 2 מטר ממנו ויש לציין את המידה.
5. בחזית של המבנה הפונה לרח' שדרות אין כניסה מצד זה לבניין.
6. יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
7. במדרכה – יש להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
8. שיפוע חד במדרכה להסדיר את המדרכה בהתאם.
9. אין לשנות את הגבהים של העצים במדרכה להיצמד למצב הקיים.
10. בחזית המבנה - יש לרווח את עמודי קולונדות.
11. במדרכה - יש לבטל את בור החלחול בחזית המבנה.
12. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע והתחברות למדרכה.
13. יש לסגת עם התחלת בחנייה
14. בכניסה למבנה- המדרגות לא תקניות יש לחשב בהתאם לנוסחה.
15. היכן אשפה של מסחר?
16. להזיז את רחבת כיבוי אש מול תחנת האוטובוס- לתאם מול אגף התנועה.
17. יש להעתיק את פילרים ע"ח בעל ההיתר בתיאום עם העירייה וחח"י

18. יש להעתיק את לוח המודעות ע"ח בעל ההיתר בתיאום עם מחלקת דרכים בעירייה
19. יש להצמיד את ברז כיבוי האש לגמל המים על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית ר"ג
20. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן ובזק
21. בחצרות הפרטיות יש להשלים נק' גובה בקרקע ובקירות.
22. בחצר הפרטית הפונה צפונה - יש למתן ע"י טרסה את גובה הקיר לכיוון המגרש.
23. בחצרות הפרטיות יש לציין את סוג המשטחים.
24. יש לציין את גובה פני בטון.
25. יש לסמן את השוחות.
26. יש להגיש תוכנית עם שטחי החלחול במגרש – ולציין את האחוז החלחול.
27. עומק הגיבון בכל הערוגות יהיה בעומק 1.2 מ' ויש לציין זאת בתוכנית.
28. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל מגרשים סמוכים. 29. יש לתקן את הפריסות בהתאם להערות בתוכנית הפיתוח.
30. יש להשלים תוכנית צמחייה והשקיה.

1. התקבלו הערות ו/או אישור מקדמי לדיון ממחלקת התנועה :

- א. התוכנית נפסלת מבחינת אגף תנועה עקב מיקום הכניסה המוצעת לחניון בתחום הצומת.
- ב. לא תבחן התכנית ביתר פירוט, היות ששינוי מיקום הכניסה לחניון ישפיע משמעותית על תכנון החניון.
- ג. על המתכנן לבחון חלופות אחרות, היות שמיקום הכניסה / יציאה המוצעת בתחום הצומת אינו בטיחותי.

2. התקבלה חו"ד אגף תכנון :

- עם התקדמות תכנית "לב העיר" נראה כי המגרש בכתובת שבנדון אכן מתאים להתחדשות נקודתית, ולא נדרשת חבירתו למגרשים גובלים :
- מדרום בארלוזורוב 32, בניין מגורים חדש, אשר הוצא לו היתר בנייה בשנת 2003, ומצפון בית פרטי על קרקע בייעוד מגורים א.
- יחד עם זאת בשל מיקומו של המגרש – על רח' ארלוזורוב מחד, שהוא רחוב בעל מתווה ייחודי (טופוגרפיה, מתפתל), וכלפי שד' נחמה, שהוא שטח ציבורי פתוח ואתר נופי לשימור, מנגד - הבינוי המוצע בו צריך להיות תואם לסביבה ייחודית זו.

להלן הערות כלליות :

- א. כל הכניסות לבניין גם של כלי רכב וגם של הולכי הרגל ייעשו מרח' ארלוזורוב בלבד.
- ב. גובה ה- 0.00 של הבניין ייקבע לפי מפלס פני הקרקע ברח' ארלוזורוב.
- ג. גובה הבינוי לא יעבור את הגובה המותר בהתאם לרוזטות המשתנות בשד' נחמה וברח' ארלוזורוב.
- ד. יידרש בינוי מדורג ועם נסיגות כלפי שד' נחמה ובקומת הגג גם כלפי רח' ארלוזורוב.
- ה. לא תותר הפניית דירות פרטיות לרח' ארלוזורוב ולשד' נחמה.
- ו. יש לבחון את מפלסי קומת הקרקע עם יועצת הפיתוח של הוועדה טרם הדיון, לשים לב לתחנת אוטובוס שקיימת בחזית, לנסות לחבר לרמפת ירידה לחניה של המגרש השכן מדרום (ארלוזורוב 32),
- ז. מכפיל יח"ד עד 1: 2.7, מכפיל שטח עד 1: 4
- ח. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ' עפ"י הנחיות מרחביות, חזית המסחר תהיה בנסיגה ליצירת קולונדה למסחר, והשטח שבין קו מגרש לחנויות יהיה בזיקת הנאה.
- ט. צריכה להיות רגישות בתכנון כלפי צמודי הקרקע שמצפון, למשל לא להפנות מרפסות לכיוון זה, קו בניין צידי של 5 מ' וכיו"ב

ה. להלן התייחסות מחלקת השימור :

- א. המגרש גובל באתר נופי לשימור – שדרות נחמה.
- ב. המפה הטופוגרפית הכלולה בבקשה אינה ברורה, וכוללת קווי מגרש שונים וקונטורים שונים של המבנה שאינם חופפים. יש לתקן את המפה.
- ג. בקשה להיתר במגרש הגובל האתר נופי לשימור תכלול מפה טופוגרפית בה יסומנו עצים סמוכים וכן זוח אגרונום הכולל הנחיות לשימור העצים ולשמירה על מרחב השורשים לרבות הנחיות לשמירה על העצים בעת ביצוע עבודות הבניה.
- ד. אסורה עקירה או העתקה של עצי הרחוב. גיזום יותנה באישור פקיד היערות העירוני.
- ה. לא תותר קביעת רחבת כיבוי בשדרות נחמה.
- ו. המלצה לא להתיר מתן הקלות בקו הבניין לכיוון אתר הנוף.
- ז. יש לתאם עם יחידת השימור ועם יועצת הפיתוח של הוועדה מקומית את התכנון והפיתוח במגרש, לרבות חומרי גמר וחתכים, על מנת שלא יפגעו ערכי השימור של האתר.
- ח. חזיתות הבניין, קירות הפיתוח והגדרות הפונים לשדרות נחמה יתוכננו כחזית לשטח ציבורי בעלת נראות גבוהה.
- ט. יש לנקוט אמצעים להגנה על הפיתוח ועל הצמחייה בשדרות נחמה בזמן ביצוע עבודות הבניה. לא יותר שימוש בשדרות נחמה לצורך התארגנות או כניסה לאתר הבניה

ט. להלן התייחסות לעיצוב האדריכלי :

1. קולונדת עמודים-הפרויקט יושב על רחוב ארלוזורוב והוא פינוי בינוי לבניין שגם לו יש קולונדת עמודים מסחרית. הפרופוציות המקוריות של קולונדת עמודים היא עמוד של 30 על 20 ומפתח של 2 מטר בניהם. בבניין החדש הפרופוריות הן עמוד באורך 1 מטר הפונה לחזית ומפתח של 1.8 מטר. דבר שיוצר הסתרה של החזית המסחרית של בתי העסק וחוטא לתפקידה של קולונדת עמודים. קיימים פרויקטים של פינוי בינוי נוספים בעיר ובערים סמוכות לה בהן קולונדת עמודים עם חזית מסחרית לרחוב ראשי בבניינים של פינוי בינוי מתכוננת מפתח רב מול עמודים ריבועיים. יש לעדכן הפרופורציות.
2. חזית לרחוב ארלוזורוב- אחד הרחובות המרכזיים המחברים בין שני צמתים משמעותיים בעיר - צומת עלית וכופר היישוב. החזיתות לרחוב זה מחייבות הקפדה יתרה. כרגע החזית הראשית לרחוב היא דופן עם מישור רציף אחיד הצבוע בשני גוונים. ללא הפרדת מישוריות בניהם, ללא נוכחות אדריכלית משמעותית המצופה במיקום סופר פריים לוקיישן בעיר.
3. המרפסות המתעגלות- הן פיצור אדריכלי יפה המדגיש את הסיטואציה המיוחדת שבה יושב הבניין. אך משום מה בקומות 1 ו 2 הן מתחלפות במרפסות מלבניות. לא ברור מדוע הפגיעה הזו באחד האלמנטים היפים של הבניין החדש. יש לייצר רצף של הצורניות העגולה.
4. נסיגות בחזית ראשית - בפינה הצפון מערבית בקומה 1 של הבניין מתקיימת "נסיגה" במישוריות, הפוגמת ברצף החזית לרחוב ארלוזורוב. קולונדת העמודים נקטעת, מקצב החלונות נקטע וזה לטובת מה? לא ברור מדוע הפגיעה הזו בחזית שאמורה להיות אייקונית במיקומה הייחודי.
5. קיר ירידת ממדים בחזית ראשית- ירידת קיר ממדים מבטון האוטמת את החזית אינה מסתדרת עם סעיף 3.07 בחוברת ההנחיות.
6. לובי הכניסה-בתכנון הנוכחי לובי הכניסה מזערי כאשר יש לו שלוחה של רחבה המרוחקת ממנו מספר מטרים רב. יתרה מזאת, ההמתנה למעליות נמצאת בצמוד לדלתות הכניסה לדירות הקרקע. יש לתכנן כך שהכניסה לדירות תהייה בצד המזרחי של הבניין ככל הניתן על מנת לאפשר איזור המתנה ראוי לדיירים למעליות שיהווה חלק מלובי אחיד אחד.
7. פרגולה בפנטהאוז - קו סיום הפרגולה בחלק הצפוני צריך לסגת מעט דרומה על מנת שלא "להתחרות" הפינה המתעגלת. במבט ההלך ברחוב שני אלה מתלכדים דבר הפוגם באיכות אדריכלית של הפינה.
8. חזית מזרחית - לא ברורה הגיאומטריה של חזית זו ולא ברור הקשר בינו לבין החזית הראשית לרחוב ארלוזורוב.
9. מסתורי הכניסה לא יבלטו ממישור הקיר בהתאם להנחיה בחוברת ההנחיות המרחביות.
10. מיקום מסתור כביסה במרפסת הפונה לארלוזורוב - יש להציע מיקום חלופי למסתור הכביסה לדירות הדרום מערביות. לכיוון שדרות נחמה. נכון לרגע המסתור נמצא במרפסת הראשית של הדירה כך שכל העובר ברחוב ארלוזורוב מכיוון כופר הישוב אל צומת עלית חוזה במסתור זה.
11. יש להגדיר גוונים מדויקים וחיפויים.

י. עפ"י חוות הדעת הפרוגרמטית לארלוזורוב 34 / שד' נחמה 3

- א. **כיתות מעון יום** – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-8 כיתות (8.2-), וכן יתכן מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (10.7-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור האפשרי בתרחיש אל-חזור (10.8-).
- ב. **כיתות גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 5 כיתות גן, כאשר 3 מהן נמצאות במרחק ההליכה הרצוי 3 גני ילדים ("דולפיין", "זרון", "דיה"). ע"פ מידע שהתקבל מהעירייה, 2 כיתות גן מתוכננות להיבנות ברחוב החשמונאים פינת בועז עד שנת 2027 (תכנית 506-0429415).
- בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-3 כיתות (2.9-), מחסור שיתכן ויגדל לכ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.7-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור האפשרי בתרחיש אל-חזור (5.8-).
- ג. **בתי ספר יסודיים** – באזור רישום ו' קיימות כיום 64 כיתות אם תקניות בבתי הספר: המתמיד, יהלום, בן גוריון וחשמונאים, כאשר האחרון נמצא במרחק ההליכה הרצוי מהפרויקט. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-כיתה אחת (1.0+), ואילו בתרחיש אל-חזור יתכן מחסור של כ-23 כיתות (22.6-). הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש אל-חזור (22.9-).
- ד. **בתי ספר על יסודיים** – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-36 כיתות (35.6-), מחסור שיתכן ויקטן לכ-23 כיתות בתרחיש אל-חזור (23.4-). כאשר כ-18 כיתות עשויות להתפנות נוכח הפנית כ-500 תלמידים ממזרח העיר לתיכון חדש שיוקם במזרח העיר. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (23.5-).
- ה. **שצ"פים** – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור בשצ"פ המוערך בכ-20.3 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל כ-22.5 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (22.7-).
- יא. יש לתכנן חדר אופניים ועגלות עפ"י הנחיות מרחביות.
- יב. מעברים בדירות – 90 ס"מ נטו.
- יג. יש לתכנן אוורור עבור ח. רחצה ושירות שלא מתוכננים להם פתחים.
- יד. יש לתכנן אוורור עבור המרתפים.

- טו. מידות מסתור כביסה : 75 ס"מ נטו עומק, ו 2.11 מ' נטו רוחב.
- טז. במידה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש להגיש אישור הפקדת ערבות עבור ההטמנה.
- יז. יש לתכנן בהתאם להנחיות מרחביות ככל הניתן.
- יח. עומק אדמה גננית מיני 1.2 מ'.
- יט. יש לקבל אישור יועצת הנוף של העירייה לפיתוח שטח.
- כ. יש להראות פרט מסתור כביסה ופרט מעקה. בקני"מ 20:1.
- כא. שטח גזוזטרא עד 14 מ"ר – ממוצע מרפסות בבניין הינו 12 מ"ר.
- כב. יש לפרט חומרי גמר + צבעים וגוונים בחזיתות.
- כג. נסיגות בקומת הקרקע ובגג בתיאום עם אדריכל המחלקה.
- כד. תקן חניה 1:1 פלוס חניית נכה לא מוצמדת.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 02/09/2020

בישיבת ועדת משנה מס' 2021023 מיום 24.10.2021 הוחלט:

א. לדון בהתנגדויות:

1. **מחסור במקומות חנייה.**
 - לקבל, הבקשה להיתר מכילה מקומות חנייה עבור הדירות החדשות. במידה ולא ניתן לתכנן חניות יש לשלם כופר חנייה עבור הדירות שלהן לא מוצעות חניות.
 2. **טענה כי הגדלת מספר יח"ד הדיור יחריפו את מחסור החניה ברחוב.**
 - לדחות, הבקשה להיתר מכילה מקומות חניה עבור כל הדירות, אשר חנו לפני הקמת הבניין ברחוב. תקני החניה המאושרים כיום בבקשות להיתר הינם 1:1 ולא מעבר לזה. על צירים ראשיים בהם עוברת תחבורה ציבורית מאושרים תקנים נמוכים יותר וגם תקן 0, דהיינו ללא חניה כלל. מעבר לכך, פתרון כולל לעומסי התנועה, הוא מעבר לתחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל, פתרונות אותם מקדמת העירייה.
 3. **הסתרת האוויר והנוף.**
 - לדחות, מדובר בבניה במרכזה של עיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש ע"פ תכניות תקפות, הייתה מאפשרת הקמת 8 קומות ברוטו, ותוספת הקומות מתמ"א 38 הינה בהתאם למדיניות הוועדה.
 4. **פגיעה באיכות החיים, הבריאות, וערך הדירה**
 - לדחות, לא הוצגו מסמכים המפרטים את הפגיעה. ובכל מקרה הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ואינה דנה בנושאים קנייניים.
- ### ב. לדון בהקלות לפי סעיף 149.
1. **הוספת קומה וחצי מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.**
 - לאשר, לשם עמידה בתקן חניה ולתכנון חניות קונבנציונליות.
 2. **הגבהת גובה קומות מרתף עד ל-6 מ'. לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.**
 - לאשר, לשם עמידה בתקן חניה לחניון קונבציונאלי בלבד.
 3. **הגבהת קומת קרקע מעבר ל-3 מ' מותרים, לצורך שיפור תכנון.**
 - לאשר חלקית, יש לתאם עיצוב אדריכלי מול אדריכל האגף.
 4. **ביטול מרפסות שירות בדירות המגורים. לצורך שיפור התכנון.**
 - ניתן לאשר חלקית, לצורך תכנון מיטבי עבור דירות בנות 4 חדרים ומעלה.
 5. **מילוי אדמה מעל מרתף, מתחת ל- 1.2 מ' כנדרש בתכנית רג/340/ג/1 ל- 0.6 מ'. לשם עמידה בתקן חניה.**
 - לסרב, יש לעמוד בגובה אדמה גננית 1.2 מ' לצורך שתילה.
 6. **החדרת עוגנים זמניים בזמן הבניה לחלקות הגובלות לצורך קונסטרוקטיבי.**
 - אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.

ג: דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. **תוספת 2.5 קומות, ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.**
 - לאשר, עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
2. **סגירת קומת עמודים מפולשת ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.**
 - לאשר, עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
3. **בניה בקו בניין קדמי (רחוב נחמה) 3.0 מ' במקום 5.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.**

- לסרב, בהתאם להמלצת מחלקת השימור.
- 4. בניה בקווי בניין צדיים 3.5 מ' במקום 4.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
- לאשר, תואם את מדיניות הוועדה מ2019.

ד. לאשר את הבקשה בתנאים:

1. מאושרות 27 יח"ד + חזית מסחרית.
2. מס' חניות עפ"י תקן חניה של 1:1 ליח"ד + חניות למסחר עפ"י התקן ודרישות אגף התנועה בהתאם להערות הבדיקה, בנוסף תתוכנן חנית נכה שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין נכה, חניה זו תתווסף מעל למס' החניות הנדרש על פי התקן.
3. תירשם הערה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי ל- 50% ממקומות החניה.
4. תותקן עמדת דיפברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
5. שטח עיקרי בהתאם לחישוב המוצג בהערות הבדיקה ובתיאום עם המחלקה.
6. שטחי שירות בהתאם לחישוב המוצג בהערות הבדיקה ובתיאום עם המחלקה.
7. קו בניין קדמי רח' ארלוזורוב - 0 מטר.
- קו בניין קדמי שד' נחמה - 5 מטר.
- קווי בניין לצדדים - 3.5 מטר.
8. יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עילי ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג.
9. השלמת דרישות אגף התנועה בהתאם להערות הבדיקה.
10. השלמת דרישות יועצת הנוף של העיריה בהתאם להערות הבדיקה.
11. השלמת דרישות מחלקת השימור בהתאם להערות הבדיקה.
12. השלמת דרישות אדריכל המחלקה בהתאם להערות הבדיקה.
13. בקומת המרתף יוקצה מקום ייעודי לשימוש כחדר קירור למזון ובכפוף לאישור מחלקת איכות הסביבה.
14. הדמיות עיצוב הבנין ומס' הקומות יובאו לדיון בוועדה כתנאי לקבלת היתר.
13. תיקון כל הערות הבדיקה על גבי תשריט הבקשה ובהתאם לדרישת מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, מר דני גולדשטיין (סה"כ 3)
נגד ההחלטה: אדר' רננה ירדני (סה"כ 1)

בישיבת ועדת משנה מס' 2022007 מיום 06.04.2022 הוחלט:

1. בעקבות בדיקה חוזרת של הבקשה נמצאו מספר בעיות בהכנת הבקשה לדיון:
 - 1.1. תיק המידע היה שגוי בהיבט של היקף אחוזי הבניה (צ"ל סה"כ 146% ולא 162%). תיק המידע תוקן ע"י מח' התכנון.
 - 1.2. לא ניתן דגש מספק לחווי"ד והמלצות מחלקת התכנון ומחלקת השימור.
 - 1.3. לא ניתן דגש מספיק לנושא החניה.
 - 1.4. לא ניתן דגש מספיק לפגמים בתכנון הבקשה.
2. להלן תיקון חישוב השטח העיקרי המותר בהתאם לעקרונות תכנית רג/340/ג/30, המהווה מדיניות הוועדה למימוש תמ"א/38 בבקשות שהוגשו טרם התכלותה:
 - אזור מגורים ג' + חזית מסחרית 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 913 מ"ר:
 - $913 * 146\% = \underline{1,332.98}$ מ"ר
 - מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד במבנה החדש: לא תוכננו מחסנים בדירות כשטחים עיקריים ולכן לא ניתן לתת זכויות בגינם (תוכננו בקומת המרתף ויכללו בשטחי השירות).
 - תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה $10 * 13 = \underline{130}$ מ"ר
 - שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים **אגף א:** $240.41 + (2 * 13) = 214.41$ מ"ר
 - תוספת 2 קומות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38) $543.76 * 2 = \underline{480.82}$ מ"ר
 - שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים **אגף ב:** $209.96 + (2 * 13) = 235.96$ מ"ר
 - תוספת 2 קומות מורחבות (ג/30 + תמ"א 38) $435.94 * 2 = \underline{471.92}$ מ"ר
 - תוספת שטח בגג - 40 מ"ר לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג או 50% שטח לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג, לפי הקטן ביניהם (ג/21)

$$40+40+40+28.5 = \underline{\underline{148.5 \text{ מ"ר}}}$$

- באגף א' לא קיימת קומה מפולשת ולכן לא זכאים לקבלת זכויות בגין סעיף זה.
- תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר אגף ב:

$$235.96 - 9.98 = \underline{\underline{225.98 \text{ מ"ר}}}$$

סה"כ שטח עיקרי מותר:

$$1332.98 + 130 + 480.82 + 471.92 + 148.5 + 225.98 = \underline{\underline{2,790.20 \text{ מ"ר}}}$$

שטחים עפ"י חישוב: 2,790.20 מ"ר מבוקשים: 2,864.79 מ"ר יש לצמצם שטחים.

להלן חישוב שטחי השירות המותרים מעל לקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת וועדה: $1,332.98 * 65\% = \underline{\underline{866.44 \text{ מ"ר}}}$
- שטח זה לקומות תב"ע בלבד, לא כולל ממו"דים ולא כולל קומה מפולשת.

3. הנחיות אגף התנועה לתכנון החניה:

- 13.1. מיקום רמפת הכניסה לחניון צריך להיות בצידו הדרומי של המגרש. זה יהיה בצמידות לכניסה לחניון של בית מס' 32 הסמוך.
- 13.2. יש להסדיר רמזורים ברמפות.
- 13.3. יש לתכנן חניות אופנועים לפי תקן 5:1.
- 13.4. יש להגדיר היכן החניות עבור המסחר. הן יהיו בתחילת מפלס מרתף 1-.
- 13.5. יש לציין את החניות שאינן ברמת שירות 1.
- 13.6. יש להתאים את תכנון חזית הרחוב לתוכנית להסדרת צומת ארלוזורוב – מעלה הצופים שהוכנה עבור עיריית ר"ג ע"י משרד דקר מהנדסים.

4. הערות מרחביות נוספות:

- 4.1. תוכננו מחסנים במרתפים – לא צויינו בטבלת השטחים.
- 4.2. לא ברור כיצד מגיעים מהבניין לחדר האשפה (נראה שצריך לעשות סיבוב ולעבור דרך חזית המסחר).
- 4.3. תוכננה דירה כלואה (כ-3 מ' מתחת למפלס הרחוב) לחזית שד' נחמה בקומת הקרקע.
- 4.4. תכנון המבואה לכיוון החזית לא תואם הנחיות מרחביות מבחינת הרחוב.
- 4.5. תוכננו לבניין 2 "מבואות" כאשר המבואה מכיוון שד' נחמה בסמיכות לכניסה לדירות שתוכננו בקומה זו.
- 4.6. אין נסיגה בקומת הקרקע לכיוון שד' נחמה – נדרשת נסיגה של 2 מ' מקו בניין ומארלוזורוב 3.5 מ' (מכיוון שזה קו בניין 0).
- 4.7. מסתורי כביסה בולטים מקונטור המבנה.
- 4.8. תוכננו מסתורי כביסה לכיוון חזית רחוב.
- 4.9. חזית לרחוב תכלול לפחות 50% מרפסות.
- 4.10. הבלטת קומות עליונות מחוץ לקונטור הקומות שמתחתן – סותר סעיף 01.04 בהנחיות המרחביות בפרק 2 – הנחיות לתכנון ועיצוב המבנה.
- 4.11. המרפסות צריכות להיות חופפות ומקורות בלפחות 90% משטח המרפסת.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2022007 מ: 06/04/22 הוחלט:

א. לדון בהתנגדויות:

1. מחסור במקומות חנייה.

- לדחות, הבקשה להיתר מכילה מקומות חנייה עבור הדירות החדשות ובהתאם לתקן.

2. טענה כי הגדלת מספר יח"ד הדיור יחריפו את מחסור החניה ברחוב.

- לדחות, הבקשה להיתר מכילה מקומות חניה עבור כל הדירות, אשר חנו לפני הקמת הבניין ברחוב. תקני החניה המאושרים כיום בבקשות להיתר הינם 1:1 ולא מעבר לזה. על צירים ראשיים בהם עוברת תחבורה ציבורית מאושרים תקנים נמוכים יותר וגם תקן, דהיינו ללא חניה כלל. מעבר לכך, פתרון כולל לעומסי התנועה, הוא מעבר לתחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל, פתרונות אותם מקדמת העירייה.

3. הסתרת האוויר והנוף.

- לקבל, מאחר ושד' נחמה מוגדרים בתכנית השימור כאתר לשימור נופי - כל פתרון ותכנון אדריכלי המשמר את ערכי הנוף והשימור המחוייבים מתוך תכנית השימור המופקדת, ובכפוף לאישור הגורמים המאשרים בועדה המקומית.

4. פגיעה באיכות החיים, הבריאות, וערך הדירה.
- לדחות, לא הוצגו מסמכים המפרטים את הפגיעה, ובכל מקרה הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ואינה דנה בנושאים קנייניים.

ב. לדון בהקלות ובהודעות:

הקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. הוספת קומה וחצי מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית רג/ג/340/3 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה ולתכנון חניות קונבנציונליות.
 2. הגבהת גובה קומות מרתף עד ל-6 מ'. לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה ניתן לתכנן עד 3 מכפילים.
 3. הגבהת קומת קרקע מעבר ל-3 מ' מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- לאשר חלקית, יש לתאם עיצוב אדריכלי מול אדריכל האגף.
 4. ביטול מרפסות שירות בדירות המגורים. לצורך שיפור התכנון.
- לאשר, לצורך תכנון מיטבי.
 5. מילוי אדמה מעל מרתף, מתחת ל- 1.2 מ' כנדרש בתכנית רג/ג/340/1 ל- 0.6 מ'. לשם עמידה בתקן חניה.
- לסרב, יש יש לעמוד בגובה אדמה גננית 1.2 מ' לצורך שתילה.
 6. החדרת עוגנים זמניים בזמן הבניה לחלקות הגובלות לצורך קונסטרוקטיבי.
- אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים ובכפוף ליידוע. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.
- הודעות שפורסמו לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**
1. תוספת 2.5 קומות, ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לאשר, עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
 2. סגירת קומת עמודים מפולשת ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לאשר היכן שקיימת קומת עמודים מפולשת בבניין הקיים, עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
 3. בניה בקו בניין קדמי (רחוב נחמה) 3.0 מ' במקום 5.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
- לסרב, בהתאם להמלצת מחלקת השימור.
 4. בניה בקווי בניין צדיים 3.5 מ' במקום 4.0 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
- לאשר רק לכיוון דרום. לכיוון צפון יקבע קו בניין של 5.0 מ' לאור המידות לאיזור מגורים א' (צמודי קרקע).

ד. לאשר את הבקשה בתנאים:

1. מאושרות 27 יח"ד.
2. קווי בניין:
 - קו בניין קדמי לרח' ארלוזורוב - 0 מ'.
 - קו בניין קדמי לשד' נחמה - 5.0 מ'.
 - קו בניין צידי צפוני (צמודי קרקע) - 5.0 מ', ללא הבלטת מרפסות.
 - קו בניין צידי דרומי - 3.5 מ'.
3. מס' קומות -
 - לכיוון שד' נחמה (אתר נופי לשימור) - עד 8 קומות ברוטו. 2 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה.
 - לכיוון רח' ארלוזורוב ולכיוון צפון - עד 10 קומות ברוטו. 2 הקומות העליונות תהיינה בנסיגה. הנסיגה תהיה גם לכיוון צפון (לכיוון צמודי הקרקע).
 - תיאום הנסיגות יהיה מול מנהל אגף הרישוי ואדריכל העיצוב האדריכלי.
4. שטחים עיקריים - עד 2,790.20 מ"ר.
שטחי שירות - עד 866.44 מ"ר, שטח זה לקומות תב"ע בלבד, לא כולל ממ"דים ולא כולל קומה מפולשת.
5. לא מאושרת דירה כלואה לכיוון שד' נחמה הנמוכה ממפלס הרחוב בכ-3 מ'.
6. לא מאושרות קומות בתכסית גדולה מהקומות שמתחתן - סותר סעיף 01.04 בהנחיות מרחביות.
7. יש לתכנן מבואה אחת התואמת הנחיות מרחביות לכיוון רח' ארלוזורוב. ניתן לתכנן כניסה נוספת משד' נחמה.
8. מס' חניות עפ"י תקן חניה של 1:1 ודרישות אגף התנועה בהתאם להערות הבדיקה, בנוסף תתוכנן חנית נכה שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין-ככל שמתגורר בבניין נכה, חניה זו תתווסף מעל למס' החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום), התשע"ב-2011

- בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
9. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל- 50% ממקומות החניה.
 10. תותקן עמדת דיפברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
 11. יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עילי ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג.
 12. בכפוף לאישור אגף התנועה, אישור הפיתוח, אישור העיצוב האדריכלי.
 13. בקומת המרתף יוקצה מקום ייעודי לשימוש כחדר קירור למזון ובכפוף לאישור מחלקת איכות הסביבה.
 14. בקרת תכן תערך במכון בקרה.
 15. תנאי למתן היתר: אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה.
 16. תנאי לתחילת עבודות יהיה המלצת מכון הבקרה לתחילת עבודות.
 17. תנאי לתעודת גמר יהיה חוות דעת תקינה ממכון הבקרה לבקרת תכן הביצוע.
 18. תיקון כל הערות הבדיקה על גבי תשריט הבקשה ובהתאם לדרישת מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני, עו"ד מנחם דוד) מ"מ יו"ר הוועדה מר אדם קניגסברגר.

הערות לדין הנוכחי:

1. על החלטת הוועדה הוגשו שני עררים: ערר היזם וערר בעלת דירה המתגוררת בבניין. ועדת הערר נתנה החלטתה בתאריך 04.12.2022:
- 2.1 אושרו 10 קומות בכפוף לביצוע פרסום כדן.
- 2.2 לא מאושרת דירה חפורה.
- 2.3 קו בניין צפוני לאורך גבול החלקה הצמוד לצמוד קרקע יהיה 4 מ'.
- 2.4 סך יחידות הדיור יהיה 30 יח"ד ע"י תכנון של 3-4 יח"ד ב-6 קומות טיפוסית סה"כ 24 יח"ד, 3 יח"ד בכל קומה בנסיגה – סה"כ 6 יח"ד נוספות.
- 2.5 לא תותרנה דירות גן הפונות לחזיתות ברחוב ארלוזורוב ונחמה ה"קבורות" ביחס לפני הרחוב.
- 2.6 ניתן לתכנן את המחסנים בדירות במקום בקומת המרתף ובתנאי שתעמוד בכל התנאים הקבועים בתכנית המחסנים ותסמן ביחידות הדיור את המחסנים באופן פונקציונלי ולא כחלק מחדר מגורים.

3. הערות מרחביות:

- 3.1 תוכננו 6 חנויות בחזית הבניין ללא פתרון מיגון לאזור המסחר - להתייחסות פקע"ר.
- 3.2 המרתפים מתוכננים ללא שמירה על מרחק מספק מעצים לשימור.
- 3.3 תכנון המחסנים אינו קביל.
- 3.4 יש לבצע רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשטח המסחרי מהרחוב.
- 3.5 יש לתקן את חישובי השטחים ברובוט.
- 3.6 יש לתכנן את הגלריות בחנויות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 3.7 חסר מידע רב בתכניות: מפלסים, מידות, כותרות מתאימות וכו'.
- 3.8 היקף השטחים המותרים מהתמ"א (2.5 קומות) עומד על 620.42 מ"ר. קומות התמ"א הן קומות 7 (קומות מלאה) 8 ו-9 (קומות בנסיגה). סך השטחים המבוקשים בקומות אלה עומד בסך שטחים אלה.

4. הערות אגף התנועה:

מתוכננות 34 חניות עבור 30 יחידות דיור

5. הערות לתכנית הפיתוח:

בשלב אישור תכנית התואמת להחלטת ועדה תידרש התייחסות אדריכלית הפיתוח עבור השינויים המתבצעים בפיתוח.

6. בקרת התכן תתבצע במכון הבקרה.

7. סיכום הבקרה המרחבית:

- 7.1. מאושרות 30 יח"ד, בהתאם להחלטת ועדת הערר.
- 7.2. 10 קומות כאשר 2 הקומות העליונות מדורגות, בהתאם להחלטת ועדת הערר.

- 7.3. שטחים עיקריים מותרים: 2790.20 מ"ר לא כולל מחסנים. ככל ויתוכנו מחסנים העומדים בהוראות תכנית 15/ג/340 יתווספו עד 200 מ"ר נוספים עבורם.
- 7.4. שטחי שירות מותרים: 866.44 מ"ר, לא כולל שטחי ממ"דים ולא כולל קומה מפולשת.
- 7.5. קווי בניין:
קו בניין קדמי לרח' ארלוזורוב: 0 מ'
קו בניין קדמי לשד' נחמה: 5 מ'
קו בניין צפוני צידי: 4 מ', בהתאם להחלטת ועדת ערר
קו בניין צידי דרומי: 3.5 מ'
- 7.6. הנסיגות ב-2 הקומות האחרונות לאישור אדריכלית העיר.
- 7.7. תרשם הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר זיקת הנאה למעב ר הולכי רגל מהרחוב לשטחי המסחר.
- 7.8. מס' החניית יהיה עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.
- 7.9. תתוכן חניית נכים בהתאם לדרישת אגף התנועה, אשר יעמדו לרשות נכה המתגורר בבניין. חניות אלו יתווספו מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- 7.10. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- 7.11. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
- 7.12. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד. 0.0. תנאי למתן היתר: אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה
- 7.13. תנאי לתחילת עבודות יהיה המלצת מכון הבקרה לתחילת עבודות.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 02/09/2020

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

המתנגדים: דבורה קרליץ, מרווין ביקמן, יעקב לשניצ'סקי, עדי בריל, ורדית עופר, יונתן כנען, וסיון בן ארי משד' נחמה 6 ברמת גן.

1. טענה לעומס תשתיות ותחבורה
- לדחות, קיים אישור אגף התנועה לבקשה להיתר.
2. פגיעה באיזור לשימור נופי
- לדחות, לא רלוונטי לפרסומים המתבקשים ובנוסף - החלטת הועדה היא בשיתוף אדריכלית השימור העירונית ויועצת הפיתוח.
3. פגיעה בנכס הסמוך המהווה מובלעת באיזור העובר תהליכי תמ"א
- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע. כמו כן, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

המתנגדת סלביה לוי בעלת זכויות בשד' נחמה 3

1. טענה להצגת הבקשה באופן שאינו תואם את החלטות הועדה הקודמות
- לדחות, הבקשה החלטת ועדת הערר.
2. מתבצעים שינויים בתכנון, במספר הדירות והקומות, בעיצוב ובתכנון החניון, בנוסף מתבצעים שינויים בקווי הבניין
- לדחות, בוצעו פרסומים מתאימים לשינויים המתבקשים ולשם כך הבקשה עולה לדיון חוזר בפני ועדת המשנה
3. חריגה ממספר הדירות
- לדחות, מס' יח"ד תואם החלטת ועדת הערר.
4. התנגדות לבניה באיזור לשימור נופי, בניה באיזור רווי בניה חדשה
- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע.
5. התנגדות לתוספת קומה עשירית בחשש לפגיעה בייחודיות האיזור
- לדחות, הקומה העשירית אושרה בכפוף לביצוע פרסום. בנוסף, בניין בן 10 קומות אינו חריג ברחוב ארלוזורוב שהינו בעל טופוגרפיה משופעת. הבקשה להיתר מוגשת באופן המתחשב בגבהים ובשיפועים הטבעיים של המגרש.
6. פגיעה בהסדרי תנועה וביטול תחנת אוטובוס
- לדחות, הבקשה להיתר תהיה בתיאום ובאישור אגף התנועה, כולל נושא תחנת האוטובוס.
7. אי פניה למתנגדת טרם הגשת הבקשה והעדר אפשרות ליתן דירה חלופית מתאימה

- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע ובוסף, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ככל והמתנגדת לא תגיע להסכמה עם החברה היזמית הרי שהנושא ידון בפני המפקחת על הבתים המשותפים.

ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. **תוספת שתי קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 סה"כ 3 קומות מרתף חניה.**
- לאשר, לצורך עמידה בתקן חניה.
2. **הוספת קומה בהתאם לסעיף 2(8)ב בהוראות סטייה ניכרת.**
- לאשר, בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ג. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. **תוספת 3 קומות ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.**
- לדחות, הבקשה נפתחה עוד טרם תיקון 3/א של התמ"א חל על בקשות להיתר ברמת גן. לא ניתן לעבור מסלול חישוב לבקשות שנפתחו טרם התכלות תכנית 30/ג/340.

ד. לאשר הבקשה.

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ו. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה.

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מהרחוב לשטחי המסחר.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

- המתנגדים: **דבורה קרליץ, מרווין ביקמן, יעקב לשניצ'סקי, עדי בריל, ורדית עופר, יונתן כנען, וסיון בן ארי משד' נחמה 6 ברמת גן.**
1. **טענה לעומס תשתיות ותחבורה**
- לדחות, קיים אישור אגף התנועה לבקשה להיתר.
 2. **פגיעה באיזור לשימור נופי**
- לדחות, לא רלוונטי לפרסומים המתבקשים ובנוסף - החלטת הועדה היא בשיתוף אדריכלית השימור העירונית ויועצת הפיתוח.
 3. **פגיעה בנכס הסמוך המהווה מובלעת באיזור העובר תהליכי תמ"א**
- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע. כמו כן, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

המתנגדת סלביה לוי בעלת זכויות בשד' נחמה 3

1. **טענה להצגת הבקשה באופן שאינו תואם את החלטות הועדה הקודמות**
- לדחות, הבקשה החלטת ועדת הערר.
2. **מתבצעים שינויים בתכנון, במספר הדירות והקומות, בעיצוב ובתכנון החניון, בנוסף מתבצעים שינויים בקווי הבניין**
- לדחות, בוצעו פרסומים מתאימים לשינויים המתבקשים ולשם כך הבקשה עולה לדיון חוזר בפני ועדת המשנה

3. חריגה ממספר הדירות

- לדחות, מס' יח"ד תואם החלטת ועדת הערר.
- 4. התנגדות לבניה באיזור לשימור נופי, בניה באיזור רווי בניה חדשה
- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע.
- 5. התנגדות לתוספת קומה עשירית בחשש לפגיעה בייחודיות האיזור
- לדחות, הקומה העשירית אושרה בכפוף לביצוע פרסום. בנוסף, בניין בן 10 קומות אינו חריג ברחוב ארלוזורוב שהינו בעל טופוגרפיה משופעת. הבקשה להיתר מוגשת באופן המתחשב בגבהים ובשיפועים הטבעיים של המגרש.
- 6. פגיעה בהסדרי תנועה וביטול תחנת אוטובוס
- לדחות, הבקשה להיתר תהיה בתיאום ובאישור אגף התנועה, כולל נושא תחנת האוטובוס.
- 7. אי פניה למתנגדת טרם הגשת הבקשה והעדר אפשרות ליתן דירה חלופית מתאימה
- לדחות, לא רלוונטי לפרסום שבוצע ובוסף, הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ככל והמתנגדת לא תגיע להסכמה עם החברה היזמית הרי שהנושא ידון בפני המפקחת על הבתים המשותפים.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת שתי קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 סה"כ 3 קומות מרתף חניה.
- לאשר, לצורך עמידה בתקן חניה.
2. הוספת קומה בהתאם לסעיף 2(8)ב בהוראות סטייה ניכרת.
- לאשר, בהתאם להחלטת ועדת הערר.

ג. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת 3 קומות ע"פ הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- לדחות, הבקשה נפתחה עוד טרם תיקון 3/א של התמ"א חל על בקשות להיתר ברמת גן. לא ניתן לעבור מסלול חישוב לבקשות שנפתחו טרם התכלות תכנית 30/ג/340.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ו. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה.

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מהרחוב לשטחי המסחר.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

25/03/2025

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פניות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל-03-5651408
- אישור משרד הבריאות
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
- 03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
- טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום
- במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
- יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת וחתומה ע"י יועץ בטיחות מטעם העירייה
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

מבקש:

♦ אלמוגן ברקאי בע"מ

תובל 30 רמת גן

בעל הנכס:

♦ אליעזר אשל מיופה כח הדיירים

ששת הימים 30 בני ברק

עורך:

♦ שלמה גנות

שלם 3 רמת גן

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000162722

כתובת הבניין: ברקאי 9, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1399 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח המגרש: 681 מ"ר.

שטח הפרשה לצורכי ציבור: --

שטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה: 681 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.

יעוד: מגורים ג' מספר קומות מותר: 4 מעל קומת עמודים.

אחוזי בניה מותרים: 146% (2.5%+2.5%+6%+5%+130%).

מספר יח"ד מותר: 9 לשטח מינימלי של 450 מ"ר.

רוחב זכות דרך: 14 מ'.

קו בניין קדמי (דרומי): 3.0 מ'. (לרח' ברקאי)

קו בניין אחורי (צפוני): 5.00 מ'.

קו בניין צידי (מזרחי/מערבי): 4.00 מ'.

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לאישור חישוב זכויות והגדלת תכנית קומה 8 בהתאם לקונטור קומה טיפוסית ע"פ דרישות החלטת ועדת המשנה מספר: 2025014 מיום 27/07/25.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים הכולל 9 יח"ד.

הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו 2 קומות גג חלקיות (10 ק' ברוטו),

מעל 3 מרתפי חניה. סה"כ 27 יח"ד, 30 מקומות חניה כולל 1 חניה נגישה, בנוסף:

פרגולות, מרפסות, פיתוח שטח וגדרות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	חניה			1628.95					
	0.00	מגורים	2708.59		790.98		9	18		
	0.00	מרפסות מקורות							378.67	
	0.00	פרגולה- מחושבת							53.45	
	0.00	מרפסת גג פתוחה							11.25	
			2708.59		2419.93		9	18	443.37	
		סה"כ:	2708.59		2419.93		%בניה: 0.00%		443.37	

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

- הקלה בקו בניין קדמי 3 מ' למבנה ו 2מ' למרפסת במקום 3 מ' מגבול מגרש.
- הקלה בקו בניין אחורי צפוני 3 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
- הקלה בקו בניין צידי מערבי 3 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
- הקלה בקו בניין צידי מזרחי 3 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
- סגירת קומת עמודים מפולשת עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- תוספת 2.5 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- תוספת יחידות דיור עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

- הוספת 2 קומות מרתף מעל קומת מרתף מותרת לפי תכנית. סה"כ 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה נדרש.
- ביטול מרפסת שירות לדירה כמחייב עפ"י רג/340/ג.
- ניוד זכויות ויח"ד בין קומות כולל קומת קרקע וקומות גג בנסיגה.
- הגבהת גובה קומת כניסה ל 3.15 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותר לפי תכנית רג/340/ג.11.
- הגבהת גובה 2 קומות גג ל 3.0 מ' נטו לעומת גובה קומה טיפוסית (2.8) המותר עפ"י תכנית רג/340/ג.11 ו רג/340/ג.21.
- הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד 4.9 מ' נטו לעומת 4.0 מ' המותרים וקומות 2- ו 3- עד 3.75 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים עפ"י תכנית רג/מק/340/ג.2/3.
- מילוי אדמה גננית מעל מרתף פחות מ 1.2 מ' כנדרש בתכנת רג/מק/340/ג.17 ו רג/340/ג.1/3.

מתנגדים:

♦ עו"ד קרני מור יגאל אלון 157 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 02/04/2024

הערות בדיקה :

הערות לישיבת ועדת המשנה מספר : 2025014 מ: 27/07/25 :

- הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 01/11/2024.
- 26.05.2022 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין .
- המבוקש נמצא בשכונת "יד לבנים ומתחם גבעה", קיימת תכנית אב לשכונה והמגרש מצוי באזור א' גובה הבינוי: עצימות מתונה – עד 9 קומות.



4. להלן חוות דעת מח' תכנון מיום 08/01/2024 :

נעשה דיון באגף התכנון והוחלט לשחרר את המגרש להתחדשות פרטנית. הבינוי יתאים למגבלות התכנית הכוללנית ולא יעבור 9 קומות ברוטו.

5. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 18/06/2024 :

קומת הקרקע (קומת הכניסה + 2 דירות):

- לא מאושרת דירה עד קו ראשון לחזית הרחוב – **נוגד מדיניות הוועדה** לתמ"א 38.
- יש להשיג הדירה הקדמית אחורה ולאפשר הרחבת הוויטרנה השקופה של הלובי הפונה לרחוב.
- הוויטרנה בחזית אינה מהווה לפחות 50% מאורך החזית, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- יש לרשום בתכנית צמוד לוויטרנה: "וויטרנה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- קומת הקרקע בנסיגה של מעל 2.0 מטר מקו המרפסות/הקומה מעל, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- תוכננו מסתורי כביסה לשתי הדירות בקומה זאת, בהתאם להנחיות המרחביות.
- מידות מסתורי הכביסה יעמדו על 0.75 מ' X 2.00 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות, - **לסמן מידות ברורות.**
- יש לסמן חבלי כביסה ומעבה מיזוג אוויר במסתורי הכביסה ולרשום: "מסתור כביסה".

קומה טיפוסית (3 דירות בקומה):

- 9- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק מינימלי של 0.75 מ' הנדרש, - **לסמן מידה.**
- 10- רוחב מסתורי הכביסה יעמוד על לפחות 2.0 מ' בהתאם להנחיות המרחביות, - **לסמן מידות ברורות.**
- 11- יש לצרף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית) כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 12- צורפו הדמיות תלת מידיות הכוללות את כל חזיתות המבנה - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 13- יש לפרט חומרי גמר וגוונים כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
- 14- יש לעמוד בשימוש של בין 50% - 30% חומרים קשיחים במעטפת, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- 15- בהתאם להנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין יהיו מעקות מסגרות, מעקות ברזל המאפשרות זרימת אוויר, כולל פרופילים אנכיים.
- 16- יש לצרף פרט בקני"מ 1:20 של המעקה המוצע, ולפרט חומרים וגמר כולל פרוט גוונים על פי קטלוג ר.א.ל.
- 17- לא מאושרים קירות בנויים כהפרדה בין המרפסות, ההפרדה תהיה על ידי לוח זכוכית חלבית דק ללא פרופילי אלומיניום, או מלוח דק אחר (לתקן ולרשום גם בתכניות בחתכים בחזיתות ובפרט).

קומת הגג החלקית (שתי דירות גג):

- 18- יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) ולהראות סרגלי הצללה מחומר קל כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
 - 19- להראות פרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל גם בתכניות הגגות החתכים, החזיתות והפרט.
 - 20- לא נשמרו נסיגות של הפרגולות 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן, הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, ועל נסיגות על מנת שקומה חלקית זאת לא תראה כרצף הקומות שמתחתיה.

הערות כלליות:

- 21- המראה הכללי של המרפסות חורג מ75% מאורך החזית רחוב - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 22- מבוקש לבחון חלופה בה המרפסות לחזית הרחוב תהינה מנותקות, על מנת למנוע את הקו האופקי הארוך הרציף בחזית לרחוב.
- 23- מבוקש לבחון חלופה של שימוש באפור בגוון בהיר יותר, הגוון האפור הכהה בשילוב שאר חומרי הגמר יוצר תחושה כהה כללית של מבנה המגורים.
- 24- מבוקש לבחון חלופות של חומרי גמר יותר עדכניים לעצוב האדריכלי של הבניין.

6. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 22/01/2024 :

1. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
2. יש לצרף אדריכל נוף לצוות המתכננים.
3. לצרף תוכנית מדידה עדכנית בגיליון של תוכנית פיתוח.
4. יש להשלים נתוני מדידה בחלקה מס' 1158.
5. להשלים תוכנית צמחייה והשקייה.
6. לתקן את תוכנית פריסת קירות בהתאם להערות בתוכנית הפיתוח.
7. לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
8. יש להזיז את הכניסה לחניון לצד השני של המגרש - צמוד למגרש ברקאי 11.
9. ש להזיז את רחבת כיבוי האש לצד השני של המגרש, מול הכניסה לחניון, חצי-חצי עם המגרש השכן.
10. אין לבטל חניות קיימות ברחוב.
11. אין לתכנן תריסי אוורור עשן לכיוון חזית הרחוב או למגרש של השכן.
12. העצים במדרכה הם לשימור, יש לשלבם בתכנון החדש של המדרכה
13. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
14. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
15. חסר תכנון גבהים מפורט בכל שטח התכנית כולל גבהים ושיפועים בפיתוח, גבהי קירות וכו'. יש להגיש תכנון פיתוח ראוי.
16. במדרכה - יש לרשום את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה
17. האם יש צורך בפילר חשמל ותקשורת?
18. אין לתכנן דלת אשפה לחזית הרחוב.
19. במדרכה - להצמד ולהתחבר לגבהים הקיים עם שמירה של השיפוע אחיד של הרחוב.
20. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
21. לסמן את השוחות - לשלבן בריצופים.
22. אין לתכנן גמל מים בכניסה לחניון.
23. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
24. בתוכנית פריסת קירות יש לסמן את הקווים הבאים:

- קו קרקע מתוכנן.
- קו קרקע קיים מאחורי הקיר המתוכנן.
- קיר קיים – אם הוא להריסה יש לסמן בצהוב.
- קיר מתוכנן.

7. להלן חוות דעת אגף התנועה מיום 19/03/2025:

קומת קרקע:

1. להציג א.ע.ר + עמודי חסימה
 2. חסרה רחבת כ.ב.א.
 3. להוסיף הערה כי גובה קיר בחיבור רמפה רחוב לא יעלה על 1 מ' לצורך שדה ראייה.
 4. להציג פרט עגינה לאופניים.
- רמפה:**
5. להציג תמרון רכב בעיקולי הרמפה לשני הכיוונים.
 6. להציג גובה ראש בכניסה לקירוי
 7. להציג תמרון רכב מרמפה למפלס וממפלס לרמפה - בשתי הרמפות - כאשר רכב ממתין בעמדת המתנה [סה"כ 4 תמרונים להצגה] ברכב אורך 5 מטר.

תקן חניה:

8. יש להציג תקן 5:1 לאופנועים
9. אנחנו מאשרים 2 חניות רק לדירת פנטהאוז אחת בבניין ובלבד ששטחה יהיה מעל 120 מ"ר. נא לתקן בהתאם.

תת קרקע:

10. בטעות נכתב פעמיים מרתף מינוס 2
11. יש להציג מפלסים בכל הכניסות והיציאות מקומות המרתף, כולל שיפועים לאורך המרתף במידה ויש
12. יש להוסיף הערה "לא להצמדה" על חנית הנכה
13. להוסיף הערה שתוסדר הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות. יותקנו בפועל עמדות טעינה ל-50% מהחניות.

8. להלן חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 13/04/2025:

- נדרש לצרף סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ומבחינת איכות הסביבה ניתן להיכנס לוועדה.
- לאחר וועדה ולפני תחילת העבודות יש לצרף:**
- הסכם התקשרות עם מטמנה התואם את טופס ההצהרה.
 - דו"ח חיזוי קרינה + הערכת שטף מגנטי
 - דו"ח אקוסטיקה סביבתי
 - אישור בנייה ירוקה שלב א'

9. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 28/08/2022:

עץ מת	0
סה"כ אינו עומד	0
בקריטריון עץ בוגר	0
סה"כ לכריתה	0
סה"כ להעמקה	0
סה"כ לשימור	22,005
סה"כ	8

מספר רישוי	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	ברכישון	שימור	שימור	3,416
2	ברכישון	שימור	שימור	1,921
3	אודנית	שימור	שימור	2,939
4	ברכישון	שימור	שימור	3,416
5	ברכישון	שימור	שימור	721
6	קיסם שרת	שימור	שימור	6,601
7	אודנית	שימור	שימור	2,351
8	ברכישון	שימור	שימור	640

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר

מספר רישוי	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	ברכישון	שימור	שימור	3,416
2	ברכישון	שימור	שימור	1,921
3	אודנית	שימור	שימור	2,939
4	ברכישון	שימור	שימור	3,416
5	ברכישון	שימור	שימור	721
6	קיסם שרת	שימור	שימור	6,601
7	אודנית	שימור	שימור	2,351
8	ברכישון	שימור	שימור	640

הערה: מקדם עריבת לשימור עצים - 2

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתייל עצים בוגרים במגרש בתום 0 יח' הבנייה בכמות של 2.
2. הצבת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מא"ת.
3. יש להגיש תוכנית שתיילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתיילה. תוכנית השתיילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי גוף רשמי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 44,010 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
6. הפקדה לקנין לפי שטח נופי ע"ה הערך החליפי 0 ₪
7. הצבת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות החפורות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ' ממעט לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
8. במידה ומאושרת העתקה - קבלת מפרט ארגון להעמקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כביש איש יהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כביש איש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתיילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 0 יח'.
2. גודל העצים - עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקייה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
3. קבלת רישוי כריתה/העמקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בכדור "איסורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהגזע או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשים שלט "עץ לשימור" על גדר האיסורית המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.

10. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה:

רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 18 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – ברקאי 9 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 9 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 27 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

הפרוגרמה

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמתית זו, לרבות ההיצע והביקוש הקיימים והעתידיים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (2024) כפי שאושרה ע"י העירייה ובהתאם להנחיות והנחות העבודה שנתקבלו ממנה.

מס' דף: 91

כמו כל ניתוח העוסק בעתיד, הפרוגרמה אינה תחזית מוחלטת אלא הערכה בלבד, והיא נערכת על בסיס נתונים, הנחות ומדיניות זמינים בעת עריכתה. בכדי שתתאר נאמנה ככל הניתן את המאזנים בין הביקוש וההיצע לשטחי ציבור בעיר, יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה. עוד יודגש שבעבודה הוטמעו נתונים בהיקף רחב וממגוון מקורות גדול, כך שקיימת מגבלה מובנית באימות מסדי הנתונים כפי שהתקבלו במקור. הפרוגרמה משמשת ככלי תומך החלטה ואינה מחליפה שיקול דעת ובחינה מפורטת של הנתונים הרלוונטיים.

סיכום

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-4 כיתות (3.8-), וכן מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.0-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות גן, כאשר כולן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים אין יתרה או מחסור של כיתות (0.1-), אולם ישנו מחסור של כיתה אחת בקירוב בתרחיש אל-חזור (0.6-). הפרויקט המוצע עלול מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (0.7-).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ה' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר ביי"ס יסודי "עליות" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (7.1+), אולם אין מחסור או יתרה בתרחיש אל-חזור (0.3-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (0.5-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-8.0 דונם, מחסור הצפוי להפוך לגדול ל-11.9 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (12.1-).

11. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

שטח קומה טיפוסית: **333.39 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: **33.2 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות, ח. ג. ואשפה).
הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימות 9 יח"ד בהיתר.

12. חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 681 מ"ר: **994.26 מ"ר** = $146\% * 681$
- מחסנים בכפוף לתכנונם
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות.
אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: $372.39 \text{ מ"ר} = (3 * 13) + 333.39$
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: **1,117.17 מ"ר** = $3 * 372.39$
- תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: **339.19 מ"ר** = $33.2 - 372.39$
- סה"כ שטח עיקרי: $2,717.62 \text{ מ"ר} = 150 + 994.26 + 117 + 1117.17 + 339.19$

עפ"י החישוב מותר: 2,717.62 מ"ר, מבוקשים: 2,708.59 מ"ר – ניתן לאשר המבוקש.

13. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: **646.26 מ"ר** = $65\% * 994.26$
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"דים: **300 מ"ר** = $12 * 25$
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $946.26 \text{ מ"ר} = 646.26 + 300$
- סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 188.93 מ"ר.

עפ"י החישוב מותר: 946.26 מ"ר, מבוקשים: 602.05 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

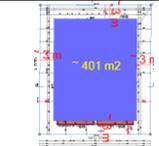
14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 681 מ"ר

קווי בניין: קדמי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ'.

שטח למיצוי זכויות: S = 401

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מאושרים: $602.05 + 188.93 + 2,708.59 = 3,499.57$

<p>3,408.5 מ"ר = (6+2 * 0.75%) * 401 (9 קומות ברוטו) - לא ישים</p> <p><u>3,809.5 מ"ר = (7+2 * 0.75%) * 401 (10 קומות ברוטו) - ישים</u></p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

15. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340 : 4 קומות מעל קומת עמודים (5 ברוטו).
- מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.
- מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות : 5 + 2 + 3 = 10 ברוטו
- רוחב זכות הדרך ברקאי : 14 מ' .

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב-10 קומות ברוטו , המאפשרות עד 25 יח"ד . תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

16. הערות מרחביות:

1. יש להוסיף תמהיל דירות הכולל עמודה נפרדת עם שטח מחסן המוצמד לכל דירה.
2. חיפוי קשיח לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 50% - לא תואם להנחיות המרחביות.
3. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
4. המחסנים הקומתיים יש לתכנן ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340/15 .
5. נדרש לתכנן ולהציג בתכניות חדר עגלות ואופניים – בהתאם להנחיות מרחביות ולדרישות אגף תנועה.
6. מחסנים : יש לתכנן ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340/15 .
7. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.
8. נדרש לציין מידות פנים וחוף 3ב מדרגים, מפלסים, שימוש חללים קו בניין וגבול מגרש בצבע (גם במרתפים).
9. יש להציג תמהיל דירות כנספח להגשה כולל עמודה של שטח מחסנים המוצמדים לדירות – ע"פ להחלטת ועדה
10. יש להציג חישוב לקומה מפולשת כפולגיון נפרד של שטחי שירות.
11. מרפסות המוצגות כשטח אחר : לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. שטח מרפסות נוסף יחושב כשטח עיקרי.
12. ח.שירותים /אמבטיה ללא חלון יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכניות.
13. מסתורי כביסה נוגדים להנחיות מרחביות :
 - יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכניות/חתיכים חזיתות.
 - יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה.
 - עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
 - מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני המזרחי בהתאם להנחיות המרחביות.
 - יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
 - יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
14. במידה ומתוכננים עוגנים : במהות הבקשה יש להוסיף מלל בהתאם לפרסום בהקלה לעניין החדרת עוגנים זמניים
15. לדיון המגרשים שכנים גובלים, יש להוסיף להגשה תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח -בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/54.
16. חברת החשמל : לא נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.
17. במידה ומתוכננים עוגנים, במהות הבקשה יש להוסיף מלל בהתאם לפרסום בהקלה לעניין החדרת עוגנים זמניים לדיון המגרשים שכנים גובלים, יש להוסיף להגשה תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח -בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/54.
18. אישור רשות העתיקות מיום 24/03/20252 -רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשה.
19. אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות עליכם להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
19. תוכננו 2 קומות גג חלקיות במקום קומת גג חלקית אחת.
- יש לתכנן קומה 8 כקומה טיפוסית וקומה 9 כקומת גג חלקית בתכסית של 75% משטח הקומה מתחת.

17. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מאושרות עד 25 יח"ד.
2. מאושרות 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד **2,708.59 מ"ר** .
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד **602.05 מ"ר** .
5. קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון רחוב ברקאי : 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
- קו בניין אחורי (צפוני) : 3.0 מ' . קו בניין צידי(מזרחי/מערבי) : 3.0 מ' .
6. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
7. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1 , ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120

- מ"ר. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
8. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
9. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
10. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025014 מ: 27/07/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. טענה כי הבקשה להיתר הוגשה בניגוד למסמך המדיניות המאושר של הוועדה הנכבדה למתחם יד לבנים/נגבה אשר קובעת התחדשות עירונית במתחם ולא כבניין בודד. טענה כי הבקשה להיתר חורגת מסך השטחים, הקומות ומספר היחידות שניתן לאשר במקרקעין. טענה כי אישור הבקשה יסקל ביצוע פרויקט מתחמי בצידו האי זוגי של הרחוב ממספר 1-17. טענה כי אישור הבקשה יחלק את הצד האי זוגי של הרחוב לשניים ויגרום לכך שבמקום מתחם אחד של כ- 4.1 ד', הבניין מושא הבקשה יעמוד כחוצץ בין המתחם המזרחי (ברקאי 11-17) המונה כ- 2 ד' והמתחם המערבי (ברקאי 1-7) המונה כ- 1.5 ד'. טענה כי ועדת הערר כבר קבעה כי אין לאשר התחדשות בניינית היכן שיש תכנית אב המפנה למתחם.
- לדחות, הבקשה תיבדק ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38 ובשיקול דעת הוועדה.
2. טענה כי הבקשה להיתר לא מקנה שום תועלת ציבורית – זכויות התמ"א פטורות מהיטל השבחה ואין כל שטח שמופרש לציבור ואף היא מסכלת פרויקט עתידי על כלל הרחוב. לדחות, טענה נכונה אך זהו המסלול על פיו מאושרת הבקשה.
3. הקמת הפרויקט כבניין בודד יעמיס על התשתיות הציבוריות ללא מתן כל פתרון וישאיר את בניין המתנגדות ללא כל אפשרות להתחדש. לדחות, התכנון המוצע יאושר ע"י גורמי המקצוע בועדה ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה.
4. מדובר בבקשה אשר פוגעת בקניינים של המתנגדים. לדחות, הועדה לא דנה בנושאים קנייניים.
5. מבקשים לקבל זימון לדיון בוועדה. לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר.

ב. לאחר דיון הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. הקלה בקו בניין קדמי 3 מ' למבנה ו 2 מ' למרפסת במקום 3 מ' מגבול מגרש. - לאשר, קו בניין קדמי 3 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות, בהתאם לתמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. הקלה בקו בניין אחורי צפוני 3 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
3. הקלה בקו בניין צידי מערבי 3 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
4. הקלה בקו בניין צידי מזרחי 3 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תוספת 2.5 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
7. תוספת יחידות דיוור עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה. -לאשר (הקלות 2-7), תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. לאחר דיון הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף מעל קומת מרתף מותרת לפי תכנית. סה"כ 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה נדרש. -לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה.
2. ביטול מרפסת שירות לדירה כמחייב עפ"י רג/340/ג. -לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. ניווד זכויות ויח"ד בין קומות כולל קומת קרקע וקומות גג בנסיגה. -לסרב, בבקשות תמ"א 38 אין ניווד זכויות מכיוון שאין הפרדה בין זכויות תב"עיות וזכויות מכוח תמ"א 38.
4. הגבהת גובה קומת כניסה ל 3.15 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותר לפי תכנית רג/340/ג.11. - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
5. הגבהת גובה 2 קומות גג ל 3.0 מ' נטו לעומת גובה קומה טיפוסית (2.8) המותר עפ"י תכנית רג/340/ג.11 ו רג/340/ג.21.

- לאשר, בקומת גג אחת בלבד.
- 6. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד 4.9 מ' נטו לעומת 4.0 מ' המותרים וקומות 2 ו-3 עד 3.75 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/2/3.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
- 7. מילוי אדמה גננית מעל מרתף פחות מ 1.2 מ' כנדרש בתכנית רג/מק/340/ג/17/1/3.
- לסרב, נוגד להנחיות מרחביות.

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גבד עדנה וידל, עו"ד דוד מנחם גב' תל אביב לי וידריל-דידיו)

הערות לדיון הנוכחי:

מובא לדיון חוזר לאישור חישוב זכויות והגדלת תכסית קומה 8 בהתאם לקונטור קומה טיפוסית ע"פ החלטת ועדת המשנה מספר: 2025014 מיום 27/07/25.

18. חישוב זכויות לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 146 % שטח עיקרי, שטח המגרש 681 מ"ר: **994.26 מ"ר** = 681 * 146%
- מחסנים בכפוף לתכנונם
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. **150 מ"ר** = 25 * 6
- אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה: **117 מ"ר** = 9 * 13
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: 372.39 מ"ר = (3 * 13) + 333.39
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: **1,117.17 מ"ר** = 3 * 372.39
- תוספת שטח לקומת קרקע - קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר
- סה"כ שטח עיקרי: 2,717.62 מ"ר = 150 + 994.26 + 117 + 1117.17 + 339.19

עפ"י החישוב מותר: 2,717.62 מ"ר, מבוקשים: 2,712.61 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

19. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

מס' דף: 95

$$994.26 * 65\% = \underline{\underline{646.26 \text{ מ"ר}}}$$

$$12 * 25 = \underline{\underline{300 \text{ מ"ר}}}$$

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:

$$646.26 + 300 = 946.26 \text{ מ"ר} \quad \text{קומת הקרקע: } 946.26 \text{ מ"ר}$$

עפ"י החישוב מותר: 946.26 מ"ר, מבוקשים: 605.45 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

סיכום הבקרה המרחבית מיום 16/09/2025 - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: מספר: 2025014 מיום 27/07/25 על כנה, למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מאושרות עד 25 יח"ד.
2. מאושרות 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד 2,712.61 מ"ר.
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 605.45 מ"ר.

02. תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

03. יש לתכנן ולסמן מחסנים דירתיים ע"פ תכנית רג/340/ג.15.
יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג.15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה. יש להסיר את הריהוט אשר לא תואם לפונקציה של מחסן.
לא מאושרים מחסנים או מחסנים משותפים מתחת לקרקע – מתוכננים 25 מחסנים דירתיים ל-25 יח"ד.

04. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה ולסיכום הבקרה המרחבית.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 27/05/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס א. לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: מספר: 2025014 מיום 27/07/25 על כנה,

למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:

- שטח עיקרי עד 2,712.61 מ"ר.

- שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 605.45 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערו מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה א. הוחלט לאשר הבקשה

ב.היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

01. להותיר את החלטת הועדה מספר: מספר: 2025014 מיום 27/07/25 על כנה,

למעט סעיף 3-4 בסיכום הבקרה המרחבית:

- שטח עיקרי עד 2,712.61 מ"ר.

- שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 605.45 מ"ר.

02. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה, להערו מרחביות ולסיכום הבקרה המרחבית.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

ת. השלמה

25/03/2025

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחנייה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות) טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.
- יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת וחתומה ע"י יועץ בטיחות מטעם העירייה
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

19689000 תיק בניין :	מספר בקשה : 202400108	סעיף: 13
09/11/2025 בתאריך :		פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025019

מבקש:

ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ
רוקח 54 רמת גן מיקוד : 5258704

בעל הנכס:

עו"ד אהוד פוני
דרך אבא הלל 15 רמת גן

עורך:

דפנה ברקוביץ
תרצה 5 רמת גן

אחראי בקשה

אדרי רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000354135

שכונה: תל יהודה

כתובת הבניין: חורגין 23, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1362 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 3/ג/340, 4/ג/340, 372, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 481 מ"ר נטו.

זיקת הנאה: 1 מ' ללהרחבת רחוב חורגין ומוריה.

אחוזי בנייה מותרים: 121% (5%+6%+5%+105%).

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה.

יעוד: מגורים ב'.

רוחב זכות דרך רח' חורגין: 12 מ'.

קו בניין קדמי (דרום) 4.0 מ',

קו בניין אחורי (צפון) 5.0 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרח, מערב): 3.50 מ'.

מהות הבקשה:

הריסת בניין בן שלוש קומות מעל עמודים עם 6 יח"ד, והקמת בנין בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו), ו-16 יח"ד, מעל שני מרתפי חניה. (מרתף חניה משותף עם חורגין, 19 ו-21).

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		16	6			1407.85		מגורים	0.00	1
				19.50		42.00		מחסן	0.00	2
				190.74		8.40		מקלט/מ.מ.ד	0.00	3
				295.41				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	4
				35.49				קומת עמודים מפולשת	0.00	5
				35.78				מערכות טכניות	0.00	6
				24.61				חדרי שירות משותפים	0.00	7
				703.12				מרתף חניה	0.00	8
				47.06				עובי קירות	0.00	9
175.76								מרפסות מקורות	0.00	10
11.47								מרפסת גג	0.00	11
54.94								פרגולה- מחושבת	0.00	12
242.17		16	6	1351.71		1458.25				

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
242.17		0.00%	%בניה:	1351.71		1458.25		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
2. בנייה בקו בנין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
3. בנייה בקו בנין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
4. בנייה בקו בנין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
5. בנייה בקו בנין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ג/340 לצורך שיפור תכנון.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
7. גדר גבוהה מ - 1.50 מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
9. הקטנת שטח חלחול מתחת ל - 15% ע"פ מדיניות העירייה.

מתנגדים:

- ♦ בני בן סימון רקפת 6 בית דגן תאריך התנגדות: 14/04/2024
- ♦ ברכב אור אורטרגר אדר' משה אהרון טוב 5 קרית אונו תאריך התנגדות: 09/04/2024
- ♦ דב פרידמן עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ דליה בן סימון ארניה 8 רמת גן תאריך התנגדות: 14/04/2024
- ♦ חיים אריה רוזנבאום עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ יהודית שני עורכת דין חורגין 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ יעל פולק תמר 71 ב' ק. טבעון תאריך התנגדות: 14/04/2024
- ♦ כפיר אלוק עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ מוניק בן עם עטרות 26 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ מחרב אביטל עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ מיכל לוזון עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ עינת ברזילי פעמונית 45 הוד השרון תאריך התנגדות: 14/04/2024
- ♦ עמית דבש עטרות 26 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ פרופ' אבי אור אורטרגר משה אהרון טוב 3 קרית אונו תאריך התנגדות: 09/04/2024
- ♦ צביה לוי עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ צביה לימור עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ רון שובל עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024

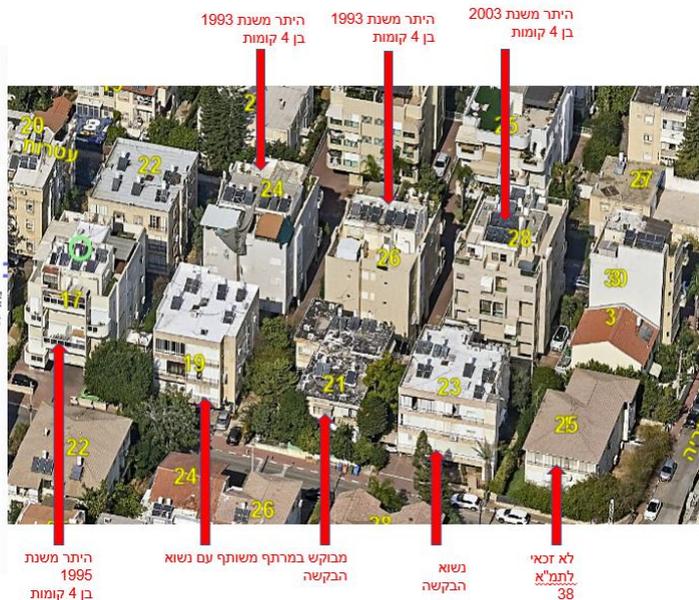
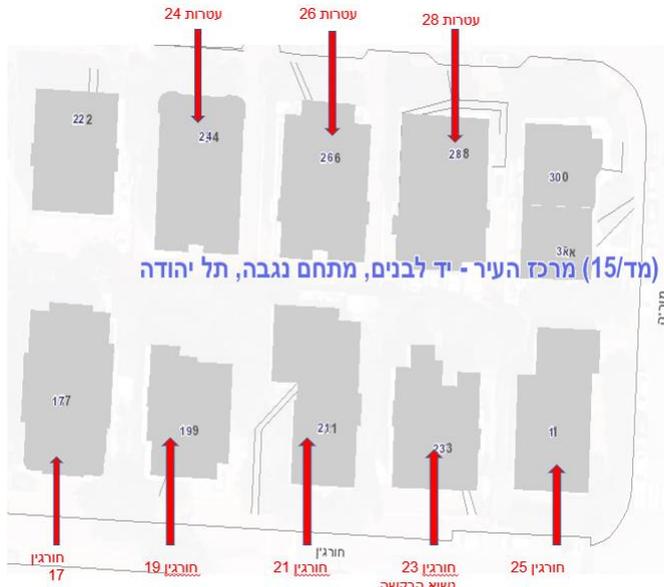
הערות בדיקה:

1. היתרים קיימים:

- א. קיים רישיון מס' 9766 מיום 08/05/1968 להקמת בניין מגורים ע"ג עמודים המכיל 3 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א. 3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בשטח של 390 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- ב. קיים היתר מס 10191 מיום 11/03/1969 שינויים לתכנית 24190/א ותוספת שטח של 12.96 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- ג. קיים היתר מס' 3293 מיום 18/05/1979 להגדיל חדרים בשש דירות קיימות בקומות א,ב,ג בשטח של 17.16 מ"ר ולהוסיף 6 מרפסות לדירות הנ"ל בשטח כולל של 30.03 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- ד. קיים היתר מס' 2005113 להקים מעלית בשטח של 3 מ"ר, ל-3 דירות צפוניות. חדר מכונות בשטח של 3.30 מ"ר וחדר גז בשטח של 2.6 מ"ר בקומה המפולשת, הגדלת לובי כניסה בשטח של 5.50 מ"ר ושינויים פנימיים. קיים תשריט היתר תואם.
- ה. קיים היתר מס' 2005380 מיום 26.12.2005 להוסיף 6 מחסנים דירתיים בקומה מפולשת בשטח כולל של 30.09 ושינויים פנימיים. קיים תשריט היתר תואם.

2. הערות בדיקה :

- א. מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב נגבה יד לבנים. גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות – עצימות נמוכה.
- ב. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני ורון יהושע בתאריך 13.12.21 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
- ג. להלן תסקיר לבניינים הגובלים למגרש נשוא הבקשה:
 - חורגין 21 – מצד שמאל למגרש - מבוקשים עם מרתף משותף.
 - חורגין 25 – בניין הקטן מ400 פחות מ 4 יח"ד – לא זכאי לתמ"א 38
 - עטרות 28 – מאחורי המגרש, היתר משנת 2003 לא זכאי לתמ"א 38 בן 4 קומות.



3. חישוב זכויות :

לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 481 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית – 187.47 מ"ר.
- שטח קומת קרקע - 58.62 מ"ר,
- בבניין קיימות 6 יח"ד, סה"כ

א. חישוב שטחים עיקריים

$481 * 121\% = \underline{\underline{582 \text{ מ"ר}}}$

$7 * 6 = \underline{\underline{42 \text{ מ"ר}}}$

$6 * 13 = \underline{\underline{78 \text{ מ"ר}}}$

$187.47 + (2 * 13) = 213.47 \text{ מ"ר}$

$3 * 213.47 = \underline{\underline{640.41 \text{ מ"ר}}}$

$213.47 - 58.62 = \underline{\underline{154.85 \text{ מ"ר}}}$

- אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 482 מ"ר:
- מחסנים: בכפוף לתכנונם - תוכננו 7 מחסנים בלבד
- תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3
- אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים:
- הבניין בן 3 קומות, קומת קרקע מפולשת, ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות.
- השטח עבור 3 הקומות המורחבות:
- תוספת שטח לקומת קרקע – הקומה המורחבת בהפחתת שטחים קיימים:
- סה"כ שטח עיקרי: $582 + 42 + 78 + 640.41 + 154.85 = \underline{\underline{1497.26 \text{ מ"ר}}}$

עפ"י החישוב: 1,497.26 מ"ר, מבוקשים: 1,458.25 לא נדרש לצמצם.

ב. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

$481 * 121\% * 65\% = \underline{\underline{378.30 \text{ מ"ר}}}$

$12 * 16 = \underline{\underline{192 \text{ מ"ר}}}$

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:
- תוספת שטח עבור ממ"ד:

• **סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 570.30 מ"ר = 192 + 378.30**

ג. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 481 מ"ר
 קווי בניין: קדמי: 3 מ', צדדיים: 3 מ', אחורי: 3 מ'
 שטח המגרש S = 248
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המבוקשים**: 1921.7 מ"ר
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המחושבים**: 2,067.56 מ"ר

<p><u>1,860 מ"ר</u> = $248 * (6+2 * 0.75\%)$ (8 קומות ברוטו) – לא ישים</p> <p><u>2,108 מ"ר</u> = $248 * (7+2 * 0.75\%)$ (9 קומות ברוטו) - מיטבי בהתאם לבוקש</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

ד. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים. (4 ברוטו)
 מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.
 מתמ"א 38: עד 3 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21
 סה"כ קומות: 8 קומות מעל קומת קרקע = 3 + 2 + 4 (9 ברוטו)
 רוחב זכות הדרך חורגין 12.0 מ'

ניתן לאשר עד 9 קומות ברוטו ו-16 יח"ד בהתאם לתכנית האב והמבוקש.

4. להלן סיכום הפורום תב"ע תמ"א מיום 30/01/2024:

- א. גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ברוטו.
- ב. כניסה אחת לתת הקרקע בתאום עם אגף הרישוי ועם אגף התנועה.
- ג. זיקת הנאה של 1 מ' להרחבת רח' חורגין ורח' מוריה בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת שהומלצה להפקדה בנובמבר 2022.

5. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

- א. במגרש קיימת זיקת הנאה 1 מ' לכיוון רחוב חורגין- לידיעה
- ב. יש לצבוע עצים בהתאם לחו"ד פקיד היערות ולסמן רדיוס שימור בקומת קרקע ובמרתף עליון.
- ג. יש למספר דירות.
- ד. יש להוסיף גבול מגרש / בניין חלקות גובלות בחתכים ובחזיתות.
- ה. יש להוסיף בכל חזית חיפוי קשיח לפחות 30 אחוז.
- ו. נרשמו הערות טכניות ע"ג ההגשה..

6. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 13/09/2023:

- א. בתחום המגרש וסביבתו אין עצים לשימור .
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 10 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה ;
- ג. הפקדה לקרן ערבות בגין שימור עצים 0 ₪ ;
- ד. ערבות בגין העתקת עצים : 6,006 ש"ח
- ה. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 546 ₪ ;
- ו. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות..

7. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 26/05/2025:

- א. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.

- ב. יש לסמן את העצים בהתאם לחו"ד של פקיד היערות של העירייה.
- ג. קו המרתף- יש להתרחק לפחות 4 מטר מגזע ומשורשי העץ .
- ד. לא ניתן לשתול עצים סמוך לרחבת כיבוי אש
- ה. במדרכה - יש לשלב את העצים בתכנון של המדרכה החדשה
- ו. רחבת כיבוי תהיה בכניסה לחניון בניצב למדרכה.
- ז. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ח. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ט. לא תאושר כניסה נפרדת עבור פינוי האשפה. יש לתכנן כך שפינוי האשפה ייעשה דרך הכניסה הנגישה – יש להגדיל את הערוגה לחזית הרחוב.
- י. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שררולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- יא. במדרכה - להיצמד ולהתחבר למצב הקיים ולשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
- יב. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- יג. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- יד. בחזית עורפית יש להנמיך את הקיר לגובה 54.55 ומדרג השני ל-55.90.
- טו. בחזית העורפית – יש להראות חתך מיקומי.
- טז. בחזית העורפית - בדירוג הביניים בין המגרשים רוחב הערוגה הבנויה תהיה לפחות 0.6 מטר נטו לכל אורך החזית.
- יז. בערוגה הבנויה יש לשתול צמחייה – טוף אינו נחשב לגינן.
- יח. בחצר הפרטית לתכנן את הגבהים בצורה נכונה.
- יט. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- כ. בחצרות הפרטיות – יש לציין את סוג המשטח (דק או ריצוף).
- כא. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- כב. יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה.
- כג. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- כד. הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל היתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.

8. להלן עיקרי חוות דעת אגף התנועה מיום 15/10/2024:
נספח התנועה מאושר

9. להלן עיקרי חוות דעת אדריכל לעיצוב האדריכלי מיום 14/08/2024:

קומת הקרקע :

- א. הוויטרינה בקומת הכניסה מהווה מעל 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ב. יש לרשום בצמוד לוויטרינות בתכניות: "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
 - ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'),
 - ד. יש לרשום: "קו קומה/מרפסות מעל" ולסמן מידה ברורה לנסיגה הנדרשת, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ה. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ- 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ- 0.75 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ו. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ז. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ח. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים
- קומה טיפוסית:**
- ט. עומק מזערי של מסתורי הכביסה של 0.75 מ' ורוחב מזערי מעל על 2.0 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יא. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יב. יש להראות פרט מסתור כביסה כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל. - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יג. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום: "מסתור כביסה".
 - יד. לא מאושרות מחציות בנויות בין מרפסות צמודות, המחיצה בין מרפסות תהיה מלווח זכוכית חלבית או חומר דק אחר בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום ועד גובה הוויטרינה היוצאת למרפסת, - יש לפרט בתכנית, חתכים, חזיתות ולהוסיף פרט.
 - יז. לא מאושרות מרפסות באורך של למעלה מ- 75% מאורך החזית, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
 - טו. מעקות המרפסות בבניין יתוכננו ממסגרות פלדה כולל פרופילים אנכיים, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - טז. יוצג פרט בקני"מ 1:20 של מעקה כולל חומרם וגוון על פי קטלוג ר.א.ל., - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יז. יוצג **מקרא חומרי הגמר** מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע.
 - יח. לא מאושר נפח בנוי בקומות עליונות מעל מרפסות בקומות התחתונות בחזית לרחוב.
 - יט. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית:

- כ. נשמרו נסיגות של הקומות מקצות מעקות הגג הקדמי והאחורי, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- כא. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- כב. צורך פרט פרגולה (תכנית, חזית, חתך) כולל סרגלי הצללה קלים ופרוט חומרים וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.

כג. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות צד) בהתאם להנחיות מרחביות.
הערות כלליות:
כד. מבוקשת חלופה עיצובית משופרת של הקומפוזיציה של החילון לחזית עורפית.
כה. המרפסות לחזית הרחוב יהוו בים 50% ל – 75% מאורך החזית לא פחות ולא יותר.
כו. יש לדקק את עובי המרפסות כלפי החזית.

10. להלן עיקרי חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 27/07/2025:

- א. ש"ע מרתפי חנייה בגג עליון.
- ב. 30% משטח הגג יתוכנן כגג כחול.
- ג. הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת פאנלים סולאריים לייצור אנרגיה מתחדשת.
- ד. עבור 100% מהחניות תהיינה תשתיות להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

11. התייחסות פרוגרמתית, מהנדסת העיר רמת גן לכתובת נשוא הבקשה מיום 22/04/2025:

מיקום: הפרויקט ממוקם בצפון שכונת תל יהודה, ואזור רישום יסודי ג'.

מרחב הבדיקה: שכונת תל יהודה תהווה את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ג'.

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-7 (7.3-), וכן מחסור של כ-8 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.2-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.3-).**

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 2 כיתות גן, כאשר 2 כיתות נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (4.8-), וכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.9-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.0-).**

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר אין בתי ספר הנמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-4 כיתות (3.8+), אולם ישנו מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.6-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (4.8-).**

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-10.9 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכדי כ-14.6 דונם בתרחיש אל-חזור. **הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (14.7-).**

12 סיכום בקרה מרחבית:

ניתן לאשר הבקשה באופן הבא:

- א. מאושרות 16 יח"ד, בהתאם לתכנית האב.
- ב. 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה מס' 1378 חורגין 19 וחלקה 1362 חורגין 21 חלקה 700 (3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים+2 קומות מתכנית ג/11, 2.5 קומות מתמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38)
- ג. שטחים עיקריים: 1458.25 מ"ר, בהתאם למבוקש.
- ד. שטחי שירות: 570.3 מ"ר מעל קומת הקרקע.
- ה. קווי בנין:
 - קו בנין קדמי לרח' חורגין - 3.0 מ' יותר להבליט מרפסות 1 מ'.
 - קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
 - קו בנין אחורי - 3.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקו בנין.
- ו. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין הבניינים חורגין 21, 23.
- ז. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.

- ה. תתוכנן חניית נכים אחת שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- ט. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- י. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת קומות חניה), תשמ"ג-1983.
- יא. קיימים עצים לשימור במגרש הגובל, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- יב. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
- יג. יותקנו טוחני אשפה בכיור המטבח

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/05/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהתנגדויות:

המתנגדים:

דב פרידמן, חיים אריה רוזנבאון, כפיר אלוק, מוניק בן עם, מיכל לוזון, מירב אביטל עטרות 28, עמית דבש, צביה לימור, צביה לוי, רון שובל - עטרות 28 רמת גן, עו"ד יהודית ומשה שני-חורגין 28,

עיקרי ההתנגדויות

- בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע.
- לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
- התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה.
- לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025
- בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.
- לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה לזכות מעבר בין המרתפים.
- מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברחוב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.
- לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרחוב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרחוב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.
- לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באיזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.
- לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.
- התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.
-לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש
- מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.

- לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.

8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמריצים אילו.

- לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפוצלות שלמעשה כוללת גם בניוי משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבניוי בכללותו.
- לדחות- כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות.

10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה. בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.

- לדחות- הפרסום תקין, הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בניין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה.

11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.

- לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.

12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 08-19-19 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם היזם בלבד, לעניין הכלכליות. אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.

- לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה. באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.

- לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. דבר אשר יכול לגרום לבעיות ניקוז מי הגשמים ולהצפות. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.

- לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדים.

- לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.

- מתייתר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.

- לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר.

19. מתנגדים להקלות לתוספת 2.5 קומות מעל השלוש המותרות, מתנגדים לכל ההקלות בקווי הבניין. אישור ההקלות יצור "חומה" של 10 קומות ב- 3 בניינים דבר שיפגע באיכות החיים, יצור תחושת מחנק, פגיעה באוויר, תאורה הטבעית ובפרטיות, כתוצאה מכך יגרמו לירידת ערך הדירות.

- לדחות- ההקלות המבוקשות תואמות את התכניות החלות במגרש ומדיניות הועדה לתמ"א 38. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

20. מתנגדים להגבהת הקיר התומך בחורגין 23, מ1.4 מ' ל בגובה 4.2 מ'.

- לדחות - הקיר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאמה להנחיות יועצת הפיתוח העירונית

21. מתנגדים להקלה להגבהת קירות בגבולות המגרש הצידיים מעל 1.40 מ'.
- לקבל- יש לבנות בהתאם להנחיות מרחביות.

ב. לדון בהקלות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
 2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
 5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 ג לצורך שיפור תכנון.
- לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- מתייתר- התקבלה הצהרת הקונס' שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
- לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.
9. הקטנת שטח חילחול מתחת ל - 15%.
- לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .

ד. לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו

דב פרידמן, חיים אריה רוזנבאון, כפיר אלוק, מוניק בן עם, מיכל לוזון, מירב אביטל
עטרות 28, עמית דבש, צביה לימור, צביה לוי, רון שובל - עטרות 28 רמת גן, עו"ד
יהודית ומשה שני-חורגין 28,

עיקרי ההתנגדויות

1. בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע.
- לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
2. התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה.
- לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025
3. בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.
- לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה לזכות מעבר בין המרתפים.
4. מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברוחב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.
- לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרוחב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרחוב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.
5. לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.
- לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.
6. התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.
-לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש
7. מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.
- לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.
8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמרצים אילו.
- לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.
9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפוצלות שלמעשה כוללת גם בניו משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבניו בכללותו.
- לדחות-כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות.
10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים

נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה . בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.

- לדחות- הפרסום תקין , הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בניין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה .

11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.
- לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.

12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 19-08-19 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם היזם בלבד, לעניין הכלכליות . אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.
- לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה. באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.
- לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. דבר אשר יכול לגרום לבעיות ניקוז מי הגשמים ולהצפות. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.
- לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדים.
- לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.
- מתייתר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.
- לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר .

19. מתנגדים להקלות לתוספת 2.5 קומות מעל השלוש המותרות, מתנגדים לכל ההקלות בקווי הבניין. אישור ההקלות יצור "חומה" של 10 קומות ב- 3 בניינים דבר שיפגע באיכות החיים, יצור תחושת מחנק, פגיעה באוויר, תאורה הטבעית ובפרטיות, כתוצאה מכך יגרמו לירידת ערך הדירות.
- לדחות- ההקלות המבוקשות תואמות את התכניות החלות במגרש ומדיניות הועדה לתמ"א 38. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

20. מתנגדים להגבהת הקיר התומך בחורגין 23, מ1.4 מ' ל בגובה 4.2 מ'.
- לדחות - הקיר יתוכן בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאמה להנחיות יועצת הפיתוח העירונית

21. מתנגדים להקלה להגבהת קירות בגבולות המגרש הצידיים מעל 1.40 מ'.
- לקבל- יש לבנות בהתאם להנחיות מרחביות.

ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
 2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
 5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור תכנון.
- לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- מתייתר- התקבלה הצהרת הקונס' שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
- לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א. 38.
9. הקטנת שטח חילחול מתחת ל - 15%.
- לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

גליון דרישות

- **אישור פיקוד העורף**
- **אישור חברת נת"ע - רכבת קלה**
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- **אישור חב' החשמל**
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- **אישור מורשה נגישות**
- **אישור כיבוי אש**
- **אישור שפ"ע לחדר אשפה**
טל': 03-6753711
- **אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש**
טל': 03-6753777
- **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה**
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור משרד הבריאות**
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**
טל': 03-6794701
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- **הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה**
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית**
- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- **אישור תכנית פיתוח שטח**
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- **חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**
- **אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע**
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- **אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים**
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

סעיף: 14	מספר בקשה: 202400112	תיק בניין: 6688000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025		

מבקש:

♦ ש.ב.ן חברה קבלנית לבניה והשקעות בע"מ
רוקח 54 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד אהוד פוני
דרך אבא הלל 15 רמת גן

עורך:

♦ דפנה ברקוביץ
תרצה 5 רמת גן

אחראי בקשה

♦ אדרי רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000353373

שכונה: תל יהודה

כתובת הבניין: חורגין 19, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1378 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/ג/340/9, מק/ג/340/8, מק/ג/340/6, מק/ג/340/4, מק/ג/340/3, מק/ג/340/ג, 435

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 483 מ"ר נטו.

זיקת הנאה: 1 מ' ללהרחבת רחוב חורגין ומוריה.

אחוזי בנייה מותרים: 121% (5%+6%+5%+105%).

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית רג/מק/ג/340/11 על פי תנאיה.

יעוד: מגורים ב'.

רוחב זכות דרך רח' חורגין: 12 מ'.

קו בניין קדמי (דרום) 4.0 מ',

קו בניין אחורי (צפון) 5.0 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרח, מערב): 3.75 מ'.

מהות הבקשה:

הריסת בנין בן 6 יח"ד ושלוש קומות מעל קומת עמודים והקמת בנין בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) ו - 16 יח"ד ומעל שני מרתפי חניה. (מרתף חניה משותף עם חורגין 21 ו - 23).

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		16	6			1406.09		מגורים	0.00	1
				7.40		42.00		מחסן	0.00	2
				189.67		8.40		מקלט/מ.מ.ד	0.00	3
				294.87				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	4
				41.50				קומת עמודים מפולשת	0.00	5
				47.89				מערכות טכניות	0.00	6
				698.07				מרתף חניה	0.00	7
				46.00				עובי קירות	0.00	8
				28.85				חדרי שירות משותפים	0.00	9
192.48								מרפסות מקורות	0.00	10
62.48								מרפסת גג	0.00	11
56.61								פרגולה- מחושבת	0.00	12
311.57		16	6	1354.25		1456.49				

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
311.57		0.00%	%בניה:	1354.25		1456.49		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 ג/ לצורך שיפור תכנון.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
7. גדר גבוהה מ 1.50 -מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
9. הקטנת שטח חילחול מתחת ל - 15%.

מתנגדים:

- ♦ עו"ד חלמיש קרליבך 10 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 20/03/2024
- ♦ עו"ד יודית ומשה שני חורגין 28 רמת גן תאריך התנגדות: 12/03/2024

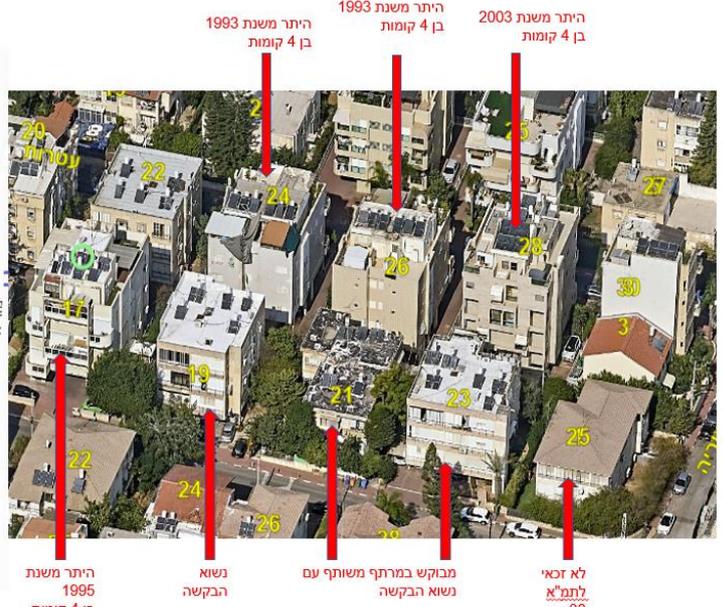
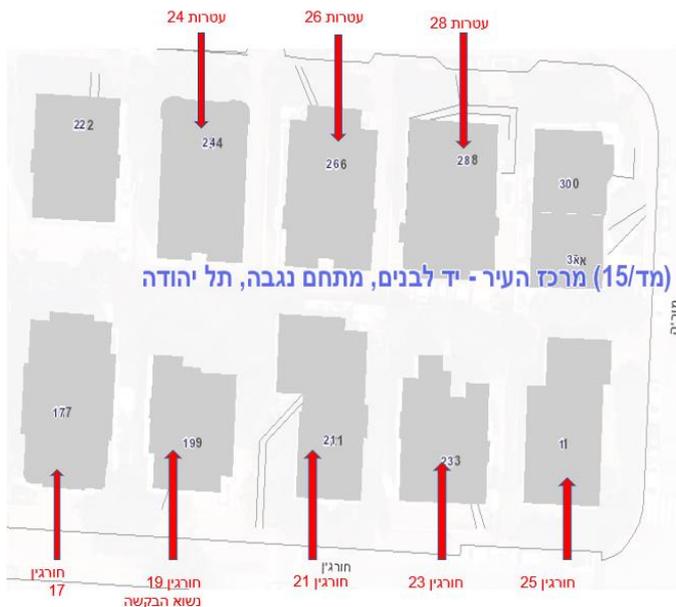
הערות בדיוק:

1. היתרים קיימים:

1. א. היתר מס' 10030 מיום 6/11/1968 להקמת בניין מגורים ע"ג עמודים המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א. בשטח כללי של 390.78 מ"ר.

2. הערות בדיוק:

- א. מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב נגבה יד לבנים. גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות – עצימות נמוכה.
- ב. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני ורון יהושע בתאריך 7.06.23 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
- ג. להלן תסקיר לבניינים הגובלים למגרש נשוא הבקשה:
 - חורגין 17 - מצדו השמאלי. היתר משנת 1995 לא זכאי לתמ"א 38 בן 4 קומות.
 - חורגין 21 – מצדו הימני- מבוקש עם מרתף משותף.
 - חורגין 23- מצדו הימני- מבוקש עם מרתף משותף.
 - עטרות 24 – מאחורי המגרש, היתר משנת 1993 לא זכאי לתמ"א 38 בן 4 קומות.



3. חישוב זכויות :

לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 483 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית – 170.36 מ"ר.
- שטח קומת קרקע - 13.76 מ"ר
- בבניין קיימות 6 יחיד, סה"כ

א. חישוב שטחים עיקריים

- אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 483 מ"ר : $483 * 121\% = \underline{584.43}$ מ"ר
- מחסנים : בכפוף לתכנונם - תוכננו 7 מחסנים בלבד
- תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3
- אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה :
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים :
- הבניין בן 3 קומות , מעל קומת קרקע מפולשת במלואה, ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות .
- השטח עבור 3 הקומות המורחבות :
- תוספת שטח לקומת קרקע – שטח הקומה המורחבת בהפחתת שטחים קיימים : $196.36 - 13.76 = \underline{182.6}$ מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי : $584.43 + 42 + 78 + 589.08 + 182.6 = \underline{1476.11}$ מ"ר

עפ"י החישוב: 1476.11 מ"ר, מבוקשים: 1,456.49 ניתן לאשר המבוקש.

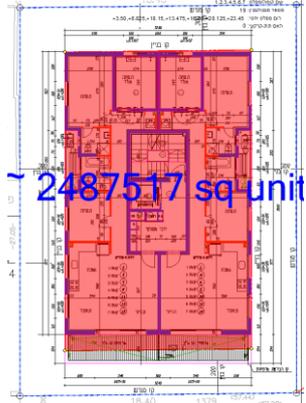
ב. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה :
- תוספת שטח עבור ממ"ד :
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע : $379.88 + 192 = \underline{571.88}$ מ"ר

ג. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

- שטח המגרש : 483 מ"ר
- קווי בניין : קדמי : 3 מ', צדדיים : 3 מ', אחורי : 3 מ'
- שטח המגרש S=248.7

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המבוקשים**: 1742.52 מ"ר
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המחושבים**: 2048 מ"ר = 1476.11 + 571.88

<p><u>1,865 מ"ר</u> = $248.7 * (6+2 * 0.75\%)$ (8 קומות ברוטו) – לא ישים</p> <p><u>2,114 מ"ר</u> = $248.7 * (7+2 * 0.75\%)$ (9 קומות ברוטו) - מיטבי בהתאם למבוקש</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

7. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/ג: 340 : 3 קומות מעל קומת עמודים. (4 ברוטו)
 מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.
 מתמ"א 38 : עד 3 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21
 סה"כ קומות: 8 קומות מעל קומת קרקע = 3 + 2 + 4 (9 ברוטו)
 רוחב זכות הדרך חורגין 12.0 מ'

ניתן לאשר עד 9 קומות ברוטו ו- 16 יח"ד בהתאם לתכנית האב והמבוקש.

4. להלן סיכום הפורום תב"ע תמ"א מיום 30/01/2024:

- א. גובה הבינוני לא יעלה על 9 קומות ברוטו.
- ב. כניסה אחת לתת הקרקע בתאום עם אגף הרישוי ועם אגף התנועה.
- ג. זיקת הנאה של 1 מ' להרחבת רח' חורגין ורח' מוריה בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית שהומלצה להפקדה בנובמבר 2022.

5. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

- א. במגרש קיימת זיקת הנאה 1 מ' לכיוון רחוב חורגין- לדיעה
- ב. יש לצבוע עצים בהתאם לחו"ד פקיד היערות ולסמן רדיוס שימור בקומת קרקע ובמרתף עליון.
- ג. יש למספר דירות.
- ד. יש להוסיף גבול מגרש / בניין חלקות גובלות בחתכים ובחזיתות.
- ה. יש להוסיף בכל חזית חיפוי קשיח לפחות 30 אחוז.
- ו. נרשמו הערות טכניות ע"ג ההגשה.

6. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 06/08/2023:

- א. בתחום המגרש וסביבתו 6 עצים לשימור.
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 2 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה;
- ג. הפקדה לקרן ערבות בגין שימור עצים 56,264 ₪;
- ד. ערבות בגין העתקת עצים: 0 ש"ח
- ה. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 176 ₪;
- ו. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות..

7. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 26/05/2025:

- א. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ב. יש לסמן את העצים בהתאם לחו"ד של פקיד היערות של העירייה.
- ג. קו המרתף- יש להתרחק לפחות 4 מטר מגזע ומשורשי העץ.
- ד. לא ניתן לשתול עצים סמוך לרחבת כיבוי אש
- ה. במדרכה - יש לשלב את העצים בתכנון של המדרכה החדשה

- ו. רחבת כיבוי תיהיה בכניסה לחניון בניצב למדרכה.
- ז. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ח. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ט. יש לתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבנין.
- י. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- יא. במדרכה - להיצמד ולהתחבר למצב הקיים ולשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
- יב. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- יג. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- יד. בחזית העורפית - יש להראות חתך מיקומי.
- טו. בחזית העורפית - בדירוג הביניים בין המגרשים רוחב הערוגה הבנויה תהיה לפחות 0.6 מטר נטו לכל אורך החזית.
- טז. בערוגה הבנויה יש לשתול צמחייה - טוף אינו נחשב לגינון.
- יז. בחצר הפרטית לתכנן את הגבהים בצורה נכונה.
- יח. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- יט. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- כ. בחצרות הפרטיות - יש לציין את סוג המשטח (דק או ריצוף).
- כא. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- כב. יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה.
- כג. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.

8. להלן עיקרי חוות דעת אגף התנועה מיום 12/08/2024:

- א. לא ברור החיבור לרצועת החנייה ממזרח - לא נראה שיש שם רוחב מספיק לחניה ברחוב.
- א. יש עודף מידע וקשה להבין מה רוחב המיסעה והמדרכה.
- ב. רמפת היציאה - לא ברור מה החתך המוצע לרחוב.
- ג. יש להוסיף הערה כי גובה קיר בחיבור רמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ' למניעת הפרעה לשדה הראיה.
- ד. יש להרחיק את העצים משני צידי הרמפה כדי לא ליצור בעיית שדה ראייה.
- ה. ספרתי 45 חניות אופניים בחדרי אופניים בקרקע - היכן השאר?
- ו. גובה ראש לרכב נכה - 2.4 מ' דרוש.
- ז. נדרשות 2 חניות נכים, אחת מהן לרכב נכה "גבוה".
- ח. איפה חניות 6-7 לאופנועים?
- ט. לא ברור המספור של חניות האופניים במרתפים.

9. להלן עיקרי חוות דעת אדריכל לעיצוב האדריכלי מיום 14/08/2024:

קומת הקרקע:

- א. הוויטרנה בקומת הכניסה מהווה מעל 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ב. יש לרשום בצמוד לוויטרנות בתכניות: "וויטרנה כל הגובה מרצפה לתקרה".
 - ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'),
 - ד. יש לרשום: "קו קומה/מרפסות מעל" ולסמן מידה ברורה לנסיגה הנדרשת, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ה. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ- 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ- 0.75 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ו. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ז. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - ח. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.
- קומה טיפוסית:**
- ט. עומק מזערי של מסתורי הכביסה של 0.75 מ' ורוחב מזערי מעל על 2.0 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - י. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יא. יש להראות פרט מסתור כביסה כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל. - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יב. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום: "מסתור כביסה".
 - יג. לא מאושרות מחציות בנויות בין מרפסות צמודות, המחיצה בין מרפסות תהיה מלוח זכוכית חלבית או חומר דק אחר בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום ועד גובה הוויטרנה היוצאת למרפסת, - יש לפרט בתכנית, חתכים, חזיתות ולהוסיף פרט.
 - יד. לא מאושרות מרפסות באורך של למעלה מ- 75% מאורך החזית, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
 - טו. מעקות המרפסות בבניין יתוכננו ממסגרות פלדה כולל פרופילים אנכיים, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - טז. יוצג פרט בקני"מ 1:20 של מעקה כולל חומרם וגוון על פי קטלוג ר.א.ל., - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
 - יז. יוצג **מקרא חומרי הגמר** מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע.
 - יח. לא מאושר נפח בנוי בקומות עליונות מעל מרפסות בקומות התחתונות בחזית לרחוב.
 - יט. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית:

- כ. נשמרו נסיגות של הקומות מקצות מעקות הגג הקדמי והאחורי, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- כא. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- כב. צורך פרט פרגולה (תכנית, חזית, חתך) כולל סרגלי הצללה קלים ופרוט חומרים וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כג. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות צד) בהתאם להנחיות מרחביות.
- הערות כלליות:**
- כד. **מבוקשת חלופה עיצובית משופרת של הקומפוזיציה של החילון לחזית עורפית.**
- כה. המרפסות לחזית הרחוב יהוו בים 50% ל – 75% מאורך החזית לא פחות ולא יותר.
- כו. יש לדקק את עובי המרפסות כלפי החזית.

10. להלן עיקרי חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 27/07/2025:

- א. ש"ע מרתפי חנייה בגג עליון.
- ב. 30% משטח הגג יתוכנן כגג כחול.
- ג. הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת פאנלים סולאריים לייצור אנרגיה מתחדשת.
- ד. עבור 100% מהחניות תהיינה תשתית להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

11. התייחסות פרוגרמתית, מהנדסת העיר רמת גן לכתובת נשוא הבקשה מיום 22/04/2025:

מיקום: הפרויקט ממוקם בצפון שכונת תל יהודה, ואזור רישום יסודי ג'.

מרחב הבדיקה: שכונת תל יהודה תהווה את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ג'.

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-7 כיתות (7.3-), וכן מחסור של כ-8 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.2-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.3-).**

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 2 כיתות גן, כאשר 2 כיתות נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (4.8-), וכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.9-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.0-).**

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר אין בתי ספר הנמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-4 כיתות (3.8+), אולם ישנו מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.6-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (4.8-).**

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-10.9 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכדי כ-14.6 דונם בתרחיש אל-חזור. **הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (14.7-).**

12. סיכום בקרה מרחבית:

ניתן לאשר הבקשה באופן הבא:

- א. 16 יח"ד כמבוקש.
- ב. 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה מס' 700 חורגין 21 וחלקה 1362 חורגין 23
(3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית ג/11, 2.5 קומות מתמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38)
- ג. שטחים עיקריים: 1456.49 מ"ר, בהתאם למבוקש.
- ד. שטחי שירות: 540.44 מ"ר מעל קומת הקרקע.
- ה. קווי בנין:
- קו בנין קדמי לרח' חורגין - 3.0 מ' יותר להבליט מרפסות 1 מ'.
 - קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
 - קו בנין אחורי - 3.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקו בנין.
- ו. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין הבניינים חורגין 21, 23.

- ז. מס' חנייות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.
- ח. תתוכנן חניית נכים אחת שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניה זו תתווסף מעל למספר החנייות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- ט. שמירה על תכנית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- י. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת קומות חניה), תשמ"ג-1983.
- יא. קיימים עצים לשימור במגרש הגובל, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- יב. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
- יג. יותקנו טוחני אשפה בכיור המטבח

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/05/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהתנגדויות:

המתנגדים:

עו"ד חלמיש קרליבך 10 תל אביב - יפו, עו"ד יהודית ומשה שני- חורגין 28 -

עיקרי ההתנגדויות

1. בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע.
- לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
2. התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה.
- לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025
3. בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.
- לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה לזכות מעבר בין המרתפים.
4. מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברחוב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.
- לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרחוב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרחוב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.
5. לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באיזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.
- לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.
6. התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.
-לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש
7. מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.
- לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.

8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמריצים אילו.

- לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפורצות שלמעשה כוללת גם בניוי משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבניוי בכללתו.

- לדחות- כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות.

10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה. בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.

- לדחות- הפרסום תקין, הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בניין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה.

11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.

- לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.

12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 19-19-08 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם היזם בלבד, לעניין הכלכליות. אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.

- לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים כלכליים

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה.

באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.

- לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.

- לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדיים.

- לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.

- מתייתר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.

- לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר.

ב. לדון בהקלות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.

2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.

3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.

4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.

5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.

- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור תכנון.
לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- מתייתר- התקבלה הצהרת הקונס' שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
- לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א. 38.
9. הקטנת שטח חלחול מתחת ל - 15%.
- לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .

ד. לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
3. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
5. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
6. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

המתנגדים:

עו"ד חלמיש קרליבך 10 תל אביב - יפו, עו"ד יהודית ומשה שני- חורגין 28 -

עיקרי ההתנגדויות

1. בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע.
- לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
2. התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה.

- לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025

3. בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.
- לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה ליזום מעבר בין המרתפים.

4. מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברוחב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.
- לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרוחב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרוחב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.

5. לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באיזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.
- לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.

6. התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.
-לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש

7. מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.
- לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.

8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמריצים אילו.
- לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפוצלות שלמעשה כוללת גם בינוי משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבינוי בכללתו.
- לדחות- כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות.

10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה. בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.
- לדחות- הפרסום תקין, הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בנין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה.

11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.
- לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.

12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 08-19-19 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם היזם בלבד, לעניין הכלכליות. אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.
- לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי

התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים כלכליים

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה. באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.
 - לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.
 - לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדיים.
 - לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.
 - מתייתר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.
 - לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר.

ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
 2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
 5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
 - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור תכנון.
 לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - מתייתר- התקבלה הצהרת הקונסי' שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
 - לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
 - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א. 38.
9. הקטנת שטח חלחול מתחת ל - 15%.
 - לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידו)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל: 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל: 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל-03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל: 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

סעיף: 15 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025	מספר בקשה: 202400137	תיק בניין: 6820000
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------	--------------------

מבקש:

♦ ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע"מ
 רוקח 54 רמת גן מיקוד: 5258220

בעל הנכס:

♦ עו"ד אהוד פוני מיופה כח הדיירים
 דרך אבא הלל 15 רמת גן

עורך:

♦ דפנה ברקוביץ
 תרצה 5 א רמת גן

אחראי בקשה

♦ אדרי רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000353799

שכונה: תל יהודה

כתובת הבניין: חורגין 21, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 700 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/340/ג, 9, מק/340/ג, 8, מק/340/ג, 6, מק/340/ג, 4, 3, 1, 340/ג, 340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה

תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 482מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 18מ"ר

אחוזי בנייה מותרים: 121% (5%+6%+5%+105%).

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית רג/מק/340/ג 11 על פי תנאיה.

יעוד: מגורים ב'

רוחב זכות דרך רח' חורגין: 12 מ'.

קו בניין קדמי (דרום): 4.0 מ',

קו בניין אחורי (צפון): 5.0 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרח, מערב): 3.5 מ'.

מהות הבקשה:

הריסת בנין בן 5 יח"ד ושלוש קומות והקמת בנין בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) ו- 16 יח"ד ומעל שני מרתפי חניה. (מרתף חניה משותף עם חורגין 19 ו- 23).

חלקה	תת מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	0.00	מגורים	1396.24				5	16		
2	0.00	מחסן	42.00		81.23					
3	0.00	מקלט/מ.מ.ד	8.40		189.87					
4	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			321.12					
5	0.00	קומת עמודים מפולשת			41.64					
6	0.00	מערכות טכניות			120.83					
7	0.00	חדרי שירות משותפים			26.71					
8	0.00	מרתף חניה			573.59					
9	0.00	עובי קירות			37.10					
10	0.00	מרפסות מקורות							191.32	
11	0.00	מרפסת גג							62.22	
12	0.00	פרגולה- מחושבת							57.37	

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
310.91		16	5	1392.09		1446.64				
310.91		0.00% : %בניה		1392.09		1446.64		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
2. בנייה בקווי בנין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
3. בנייה בקווי בנין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
4. בנייה בקווי בנין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
5. בנייה בקווי בנין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ג/340 לצורך שיפור תכנון.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
7. גדר גבוהה מ - 1.50 מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
9. הקטנת שטח חלחול מתחת ל - 15% ע"פ מדיניות העירייה.

מתנגדים:

- ♦ **דב פרידמן** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **חיים אריה רוזנבאון** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **כפיר אלוק** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **מוניק בן עם** עטרות 26 רמת גן תאריך התנגדות: 30/03/2024
- ♦ **מיכל לוזון** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **מירב אביטל** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **עו"ד יהויה ומשה שני** חורגין 28 רמת גן תאריך התנגדות: 12/03/2024
- ♦ **עמית דבש** עטרות 26 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **עמית דבש** עטרות 26 רמת גן תאריך התנגדות: 03/04/2024
- ♦ **צביה לוי** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **צביה לימור** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024
- ♦ **רון שובל** עטרות 28 רמת גן תאריך התנגדות: 25/03/2024

הערות בדיקה :

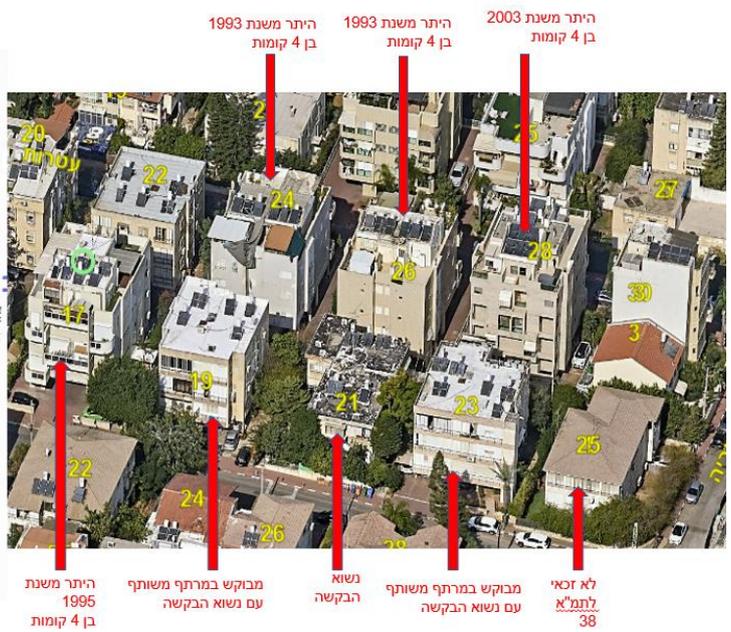
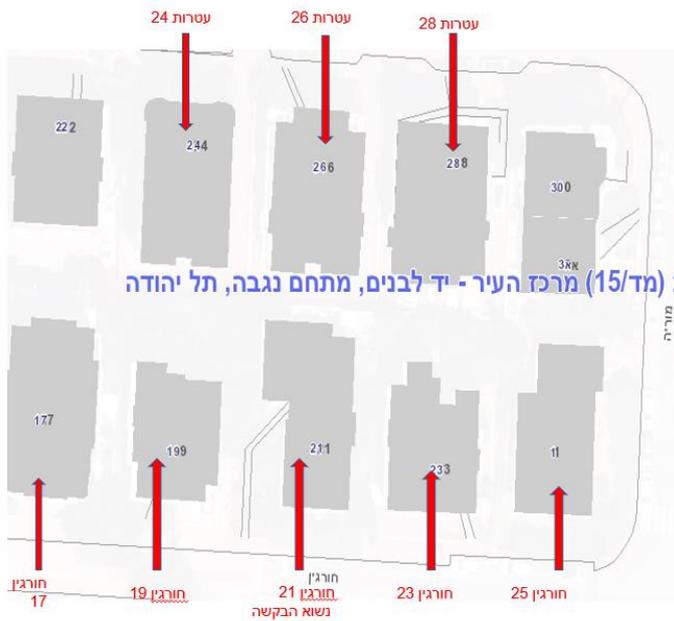
1. היתרים קיימים:

- י. היתר מס' 6158 מיום 29/06/1973 להוסיף לבניין קיים 1 דירה בת 3 חדרים ונוחיות בקומה ב' בשטח של 75.10 מ"ר. 4 מרפסות בשטח של 22.30 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- יא. קיים היתר מס' 1666 מיום 27/09/1974 להוסיף לבניין קיים 1 דירה בת 2 חדרים ונוחיות בשטח של 66.83 מ"ר. 3 מרפסות בשטח של 18.28 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.

1. הערות בדיקה :

- א. **מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב נגבה יד לבנים.** גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות – עצימות נמוכה.
- ב. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני ורון יהושע בתאריך 13.12.21 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
- ג. **להלן תסקיר לבניינים הגובלים למגרש נשוא הבקשה:**
חורגין 21 וחורגין 23 – משני צדדי המגרש- מבוקשים עם מרתף משותף.
עטרות 26 – מאחורי המגרש, היתר משנת 1993 לא זכאי לתמ"א 38 בן 4 קומות.

מס' דף: 124



2. חישוב זכויות :

לפי מדיניות הועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ג' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 482 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית – 187.43 מ"ר.
- שטח קומת קרקע: 97 מ"ר
- בבניין קיימות 5 יח"ד, סה"כ

א. חישוב שטחים עיקריים

$482 * 121\% = \underline{583.22 \text{ מ"ר}}$

$7 * 6 = \underline{42 \text{ מ"ר}}$

$5 * 13 = \underline{65 \text{ מ"ר}}$

$187.43 + (2 * 13) = \underline{213.43 \text{ מ"ר}}$

$3 * 213.43 = \underline{640.29 \text{ מ"ר}}$

$213.43 - 97 = \underline{116.43 \text{ מ"ר}}$

• אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 482 מ"ר :

• מחסנים : בכפוף לתכנונם - תוכננו 7 מחסנים בלבד

• תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3

אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.

• תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה :

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים :

• הבניין בן 3 קומות , קומת קרקע מפולשת במלואה, ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות .

• השטח עבור 3 הקומות המורחבות :

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בהפחתת השטח הקיים :

• סה"כ שטח עיקרי : $583.22 + 42 + 65 + 640.29 + 116.43 = \underline{1,446.94 \text{ מ"ר}}$

עפ"י החישוב: 1,446.94 מ"ר, מבוקשים: 1,446.64 לא נדרש לצמצם.

ב. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

$482 * 121\% * 65\% = \underline{379.09 \text{ מ"ר}}$

$12 * 15 = \underline{180 \text{ מ"ר}}$

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה :

• תוספת שטח עבור ממ"ד :

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע : $379.09 + 180 = \underline{559.09 \text{ מ"ר}}$

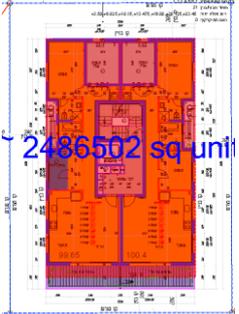
ג. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין :

שטח המגרש : 482 מ"ר

קווי בניין : קדמי : 3 מ', צדדיים : 3 מ', אחורי : 3 מ'

שטח המגרש S=248.6

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המבוקשים**: 1747.95.82 מ"ר
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע **המחושבים**: 2006.03 מ"ר

<p><u>1,864 מ"ר = $248.6 * (6+2 * 0.75\%)$</u> (8 קומות ברוטו) – לא ישים</p> <p><u>2,113 מ"ר = $248.6 * (7+2 * 0.75\%)$</u> (9 קומות ברוטו) - מיטבי בהתאם למבוקש</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

ד. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים. (4 ברוטו)
 מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.
 מתמ"א 38: עד 3 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21
 סה"כ קומות: 8 קומות מעל קומת קרקע = 3 + 2 + 4 (9 ברוטו)
 רוחב זכות הדרך חורגין 12.0 מ'

ניתן לאשר עד 9 קומות ברוטו ו- 15 יח"ד בהתאם לתכנית האב.

3. להלן סיכום הפורום תב"ע תמ"א מיום 30/01/2024:

- א. גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ברוטו.
- ב. כניסה אחת לתת הקרקע בתאום עם אגף הרישוי ועם אגף התנועה.
- ג. זיקת הנאה של 1 מ' להרחבת רח' חורגין ורח' מוריה בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללת שהומלצה להפקדה בנובמבר 2022.

4. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

- א. במגרש קיימת זיקת הנאה 1 מ' לכיוון רחוב חורגין- לידיעה
- ב. יש לצבוע עצים בהתאם לחו"ד פקיד היערות ולסמן רדיוס שימור בקומת קרקע ובמרתף עליון.
- ג. יש למספר דירות.
- ד. יש להוסיף גבול מגרש / בניין חלקות גובלות בחתכים ובחזיתות.
- ה. יש להוסיף בכל חזית חיפוי קשיח לפחות 30 אחוז.
- ו. נרשמו הערות טכניות ע"ג ההגשה.

5. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 06/08/2023:

- א. בתחום המגרש וסביבתו אין עצים לשימור .
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 3 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה ;
- ג. הפקדה לקרן ערבות בגין שימור עצים 0 ₪ ;
- ד. ערבות בגין העתקת עצים : 0 ש"ח
- ה. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 7,377 ₪ ;
- ו. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות..

6. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 26/05/2025:

- א. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ב. יש לסמן את העצים בהתאם לחו"ד של פקיד היערות של העירייה.
- ג. קו המרתף- יש להתרחק לפחות 4 מטר מגזע ומשורשי העץ .
- ד. לא ניתן לשתול עצים סמוך לרחבת כיבוי אש
- ה. במדרכה - יש לשלב את העצים בתכנון של המדרכה החדשה
- ו. רחבת כיבוי תהיה בכניסה לחניון בניצב למדרכה.
- ז. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ח. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ט. לא תאושר כניסה נפרדת עבור פינוי האשפה. יש לתכנן כך שפינוי האשפה ייעשה דרך הכניסה הנגישה – יש להגדיל את הערוגה לחזית הרחוב.

- י. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- יא. במדרכה - להיצמד ולהתחבר למצב הקיים ולשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
- יב. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- יג. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- יד. בחזית עורפית יש להנמיך את הקיר לגובה 54.55 ומדרג השני ל-55.90.
- טו. בחזית העורפית - יש להראות חתך מיקומי.
- טז. בחזית העורפית - בדירוג הביניים בין המגרשים רוחב הערוגה הבנויה תהיה לפחות 0.6 מטר נטו לכל אורך החזית.
- יז. בערוגה הבנויה יש לשתול צמחייה - טוף אינו נחשב לגינן.
- יח. בחצר הפרטית לתכנן את הגבהים בצורה נכונה.
- יט. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- כ. בחצרות הפרטיות - יש לציין את סוג המשטח (דק או ריצוף).
- כא. יש לסמן את השוחות - לשלבן בריצוף.
- כב. יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה.
- כג. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- כד. הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל היתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.

7. להלן עיקרי חוות דעת אגף התנועה מיום 15/10/2024:
נספח התנועה מאושר

8. להלן עיקרי חוות דעת אדריכל לעיצוב האדריכלי מיום 14/08/2024:

קומת הקרקע:

- א. הוויטרינה בקומת הכניסה מהווה מעל 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ב. יש לרשום בצמוד לוויטרינות בתכניות: "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'),
- ד. יש לרשום: "קו קומה/מרפסות מעל" ולסמן מידה ברורה לנסיגה הנדרשת, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ה. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ- 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ- 0.75 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ו. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ז. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ח. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- ט. עומק מזערי של מסתורי הכביסה של 0.75 מ' ורוחב מזערי מעל על 2.0 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- י. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יא. יש להראות פרט מסתור כביסה כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל. - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יב. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום: "מסתור כביסה".
- יג. לא מאושרות מחציות בנויות בין מרפסות צמודות, המחיצה בין מרפסות תהיה מלוח זכוכית חלבית או חומר דק אחר בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום ועד גובה הוויטרינה היוצאת למרפסת, - יש לפרט בתכנית, חתכים, חזיתות ולהוסיף פרט.
- יד. לא מאושרות מרפסות באורך של למעלה מ- 75% מאורך החזית, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- טו. מעקות המרפסות בבניין יתוכננו ממסגרות פלדה כולל פרופילים אנכיים, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- טז. יוצג פרט בקני"מ 1:20 של מעקה כולל חומרם וגוון על פי קטלוג ר.א.ל., - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יז. יוצג **מקרא חומרי הגמר** מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע.
- יח. לא מאושר נפח בנוי בקומות עליונות מעל מרפסות בקומות התחתונות בחזית לרחוב.
- יט. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית:

- כ. נשמרו נסיגות של הקומות מקצות מעקות הגג הקדמי והאחורי, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- כא. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- כב. צורך פרט פרגולה (תכנית, חזית, חתך) כולל סרגלי הצללה קלים ופרוט חומרים וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כג. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות צד) בהתאם להנחיות מרחביות.

הערות כלליות:

- כד. **מבוקשת חלופה עיצובית משופרת של הקומפוזיציה של החילון לחזית עורפית.**
- כה. המרפסות לחזית הרחוב יהוו בים 50% ל- 75% מאורך החזית לא פחות ולא יותר.
- כו. יש לדקק את עובי המרפסות כלפי החזית.

9. להלן עיקרי חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 27/07/2025:

- א. ש"ע מרתפי חנייה בגג עליון.
- ב. 30% משטח הגג יתוכנן כגג כחול.

ג. הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת פאנלים סולאריים לייצור אנרגיה מתחדשת.
ד. עבור 100% מהחניות תהיינה תשתיות להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

10. התייחסות פרוגרמתית, מהנדסת העיר רמת גן לכתובת נשוא הבקשה מיום 22/04/2025: מיקום: הפרויקט ממוקם בצפון שכונת תל יהודה, ואזור רישום יסודי ג'.

מרחב הבדיקה: שכונת תל יהודה תהווה את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ג'.

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-7 כיתות (7.3-), וכן מחסור של כ-8 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.2-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.3-).**

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 2 כיתות גן, כאשר 2 כיתות נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (4.8-), וכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.9-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.0-).**

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר אין בתי ספר הנמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-4 כיתות (3.8+), אולם ישנו מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.6-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (4.8-).**

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-10.9 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכדי כ-14.6 דונם בתרחיש אל-חזור. **הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (14.7-).**

11. סיכום בקרה מרחבית:

ניתן לאשר הבקשה באופן הבא:

א. מאושרות 15 יח"ד, בהתאם לתכנית האב.

ב. 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה מס' 1378 חורגין 19 וחלקה 1362 חורגין 23

(3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית ג/11, 2.5 קומות מתמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38)

ג. שטחים עיקריים: 1,446.64 מ"ר, בהתאם למבוקש.

ד. שטחי שירות: 556.18 מ"ר מעל קומת הקרקע כמבוקש.

ה. קווי בנין:

• קו בנין קדמי לרח' חורגין - 3.0 מ' יותר להבליט מרפסות 1 מ'.

• קו בנין צדדים - 3.0 מ'.

• קו בנין אחורי - 3.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקו בנין.

ו. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין הבניינים חורגין 19, 23.

ז. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.

ח. תתוכנן חניית נכים אחת שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

ט. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.

י. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת קומות חניה), תשמ"ג-1983.

יא. קיימים עצים לשימור במגרש הגובל, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.

יב. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

יג. יותקנו טוחני אשפה בכיור המטבח

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/05/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהתנגדויות:

המתנגדים:

דב פרידמן, חיים אריה רוזנבאון, כפיר אלוק, מוניק בן עם, מיכל לוזון, מירב אביטל
עטרות 28, עמית דבש, צביה לימור, צביה לוי, רון שובל - עטרות 28 רמת גן, עו"ד
יהודית ומשה שני-חורגין 28,

עיקרי ההתנגדויות

- 1. בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע.**
- לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
- 2. התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה.**
- לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025
- 3. בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.**
- לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה לזכות מעבר בין המרתפים.
- 4. מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברחוב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.**
- לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרחוב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרחוב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.
- 5. לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באיזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.**
- לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.
- 6. התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.**
-לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש
- 7. מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.**
- לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.
- 8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמריצים אילו.**
- לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.
- 9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפורצות שלמעשה כוללת גם בניו משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבניו בכללותו.**
- לדחות-כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות

באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות .

10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה . בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.

- לדחות- הפרסום תקין , הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בניין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה .

11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.
- לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.

12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 19-19-08 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם היזם בלבד, לעניין הכלכליות . אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.
- לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה. באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.
- לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. דבר אשר יכול לגרום לבעיות ניקוז מי הגשמים ולהצפות. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.
- לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדים.
- לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.
- מתייתר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.
- לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר .

19. מתנגדים להקלות לתוספת 2.5 קומות מעל השלוש המותרות, מתנגדים לכל ההקלות בקווי הבניין. אישור ההקלות יצור "חומה" של 10 קומות ב- 3 בניינים דבר שיפגע באיכות החיים, יצור תחושת מחנק, פגיעה באוויר, תאורה הטבעית ובפרטיות, כתוצאה מכך יגרמו לירידת ערך הדירות.
- לדחות- ההקלות המבוקשות תואמות את התכניות החלות במגרש ומדיניות הועדה לתמ"א 38. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

20. מתנגדים להגבהת הקיר התומך בחורגין 23, מ' 1.4 ל בגובה 4.2 מ'.
- לדחות - הקיר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאמה להנחיות יועצת הפיתוח העירונית

21. מתנגדים להקלה להגבהת קירות בגבולות המגרש הצידיים מעל 1.40 מ'.
- לקבל- יש לבנות בהתאם להנחיות מרחביות.

ב. לדון בהקלות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.

2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.

3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.

4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.

5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.

- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף. - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית. - לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית. - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית. - לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור תכנון. - לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב. - מתייטר- התקבלה הצהרת הקונס' שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה. - לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר. - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א. 38.
9. הקטנת שטח חילחול מתחת ל - 15%. - לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .

ד. לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

**א. לאחר דיון בהתנגדויות:
המתנגדים:**

דב פרידמן, חיים אריה רוזנבאון, כפיר אלוק, מוניק בן עם, מיכל לוזון, מירב אביטל עטרות 28, עמית דבש, צביה לימור, צביה לוי, רון שובל - עטרות 28 רמת גן, עו"ד יהודית ומשה שני-חורגין 28,

עיקרי ההתנגדויות

1. בקשת ההיתר כוללת הקלות רבות, אשר כולן נועדו לאפשר את היקף הבניה חריג ביחס למותר לתכניות החלות. להקלות קווי הבניין לצדדים אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן את הבניין לבצורה מיטבית עם קווי התב"ע. - לדחות- בבקשה לא מוצע היקף חריג של בניה, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש, כולל תכניות אשר מתירות את קווי הבניין המוצעים בבקשה.
2. התקנות החדשות אשר מונעות אישור הקלות נכנסו לתוקף, בזמן הגשת הבקשה. - לדחות - הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 25/02/2024 התקנות נכנסו לתוקף ב- 01/01/2025

3. בניה בתת הקרקע ללא איחוד המגרשים נוגדת את תקנות התכנון והבניה.
 - לדחות-המרתפים נמצאים בתוך גבולות המגרש של כל בקשה. פורסמה בקשה להקלה לבנות במרתפים משותפים ואף נדרש לרשום זיקת הנאה לזכות מעבר בין המרתפים.
4. מופע הבניינים המוצעים חורג מהקבוע בבניה הקיימת בסביבה וגם ביחס לבקשות שאושרו בסביבה. היקף הריסה ובנייה כפי שהוצג דורשת מינימום רוחב זכות דרך 12 מטר, תנאי זה לא מתקיים ברחוב. שינוי בהיקף קיצוני כזה עומד בסטייה ניכרת ולכן יש לשלול את הבקשה.
 - לדחות- בשכונה קיימים לא מעט בניינים שאושרו ל-9 קומות והתחדשו בהתאם. הדבר תואם את הבקשה הנדונה, רוחב זכות הדרך לרחוב חורגין הינו 12 מ' ולכן הרחוב לא נחשב לרחוב צר. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במגרש ללא סטייה ניכרת.
5. לא מוצדק לחרוג מהיקפי הבנייה מבלי לעדכן את התשתיות ו/ או להקצות משאבים לציבור המתגורר באיזור. מבקשים להציג בהתאם לתקנה 26 לתמ"א 38 את פרוגרמות המצדיקות חריגה מסוג זה.
 - לדחות - התשתיות והקצאת משאבים לציבור נבדקו במחלקות העירייה השונות. התייחסות פרוגרמתית מצורפת לדיון זה.
6. התשתיות בסביבה אינן מסוגלות לשאת את השינוי בצפיפות מבחינת תחבורה.
 - לדחות- עומס התנועה נבחן ע"י אגף התנועה ומאושר או מסורב בהתאם לתכניות החלות במגרש
7. מבקשים לזמן את המתנגדים לדיון בועדה להציג את טענותיהם.
 - לדחות- הועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הועדה.
8. מבקשים להציג דו"ח 0 התכנות כלכלית ע"מ להבין האם קיים צורך כלכלי לתמריצים אילו.
 - לדחות- הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.
9. הליך הרישוי עומד בניגוד לתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה מאחר ולא הוצגה מפת מדידה תקינה. מוצגות 3 בקשות להיתר ושלוש מפות מדידה מפוצלות שלמעשה כוללת גם בינוי משותף. התקנות מחייבות הצגת כל שטח הבנייה. באופן זה לא נבחן מיקום יציאת הרכבים, לא נבחנו קווי הבניין של יתר המבנים ומיקום תשתיות. דבר זה מונע הגשת התנגדויות נכונה שעוסקת בבינוי בכללותו.
 - לדחות- כל מגרש הוגש כבקשה נפרדת. בפרסום במהות הבקשה נרשם בפירוט " מרתף חנייה משותף עם חורגין 21 ו 23 ". דף הפרסום מפנה את המעוניינים לצפות באתר ההנדסה בצורה מקוונת בתכניות המבוקשות ולכן היה ניתן לראות את שלושת התכניות.
10. הפרסום בוצע בצורה לא תקינה לא היה ניתן להבין שמדובר בשלושה בניינים נפרדים מאחר והנוסח לא היה זהה. בצורה זו גם מתערפל הצורך בקיומם של שטחי ציבור, בשעה שמדובר בשלושה בניינים.
 - לדחות- הפרסום תקין, הנוסח אחיד מאחר והבניינים זהים ובכל בניין נרשם הבניינים איתם יש מרתף משותף. צרכי הציבור נבחנים בכל בקשה. במגרשים אלו קיימת הפקעה ונדרשת זיקת הנאה להרחבת המדרכה.
11. בהתאם לטענות הנ"ל יש לבצע הליך איחוד וחלוקה, במסלול רישוי אחר.
 - לדחות- בהתאם לתקנות אין חובה לבצע תהליך זה.
12. קיימת החלטת ועדת ערר מס' 08-19-19 שדנה במקרה דומה לעניין קיר משותף ותמריצים נוספים כגון תמ"א וקומה בהקלה. עולה כי אין לתת תמריצים מיותרים אשר מטיבים עם הזים בלבד, לעניין הכלכליות. אלה לבחון את אינטרס הציבור. הועדה ראשית לא לאשר תמריצים משיקולים רחבים. ובמקום שלא הוצגה הצדקה תכנונית לסטייה בהיקף הבנייה אין מקום לאשר את מלוא התמריצים.
 - לדחות- הבקשה עומדת בדרישות התכניות החלות במגרש ללא סטיות. נראה כי התכנון ראוי ולכן אין סיבה לדחות את המוצע. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

13. הריסת שלושה בניינים יחדיו יצור אנדרלמוסיה, חסימת כבישים וכדומה. באיזור גרים תושבים וותיקים שחלקם מוגבלים ובעלי תו נכה. עבודות הבנייה שימשכו שנים יפגעו בזכויות הגוף, החירות והקניין, ואף יפגעו בבריאותם.

- לדחות- בניית שלושה בניינים יחדיו יקצר את זמן הבנייה, בניגוד לבניית כל בניין בנפרד ובזמן שונה. חוסר הנוחות הינו זמני. שלבי הבנייה מתואמים עם אגף הפיקוח בכדי למנוע חוסר נעימות ולהקל על התושבים ככל האפשר.

14. מתנגדים להקלה להקטנת שטח החלחול. דבר אשר יכול לגרום לבעיות ניקוז מי הגשמים ולהצפות. לא מוצדק בהיקף בנייה כזה. יש לדרוש חו"ד יועץ קרקע.

- לקבל חלקית- בהתאם להנחיות רשות המים ויועצת הנוף של העירייה.

16. מתנגדים להגבהת הגדרות הצדים.

- לקבל- יש לבנות גדרות בהתאם להנחיות המרחביות.

17. מתנגדים להחדרת עוגנים.

- מתייטר- הוגשה הצהרת המבקש כי לא יותקנו עוגנים בבניינים.

18. מבקשים לחייב את מגיש הבקשה לחתום על כתב שיפוי.

- לקבל- מגיש הבקשה מחויב לחתום על כתב שיפוי, אחת מדרישות להיתר.

19. מתנגדים להקלות לתוספת 2.5 קומות מעל השלוש המותרות, מתנגדים לכל ההקלות בקווי הבניין. אישור ההקלות יצור "חומה" של 10 קומות ב- 3 בניינים דבר שיפגע באיכות החיים, יצור תחושת מחנק, פגיעה באוויר, תאורה הטבעית ובפרטיות, כתוצאה מכך יגרמו לירידת ערך הדירות.

- לדחות- ההקלות המבוקשות תואמות את התכניות החלות במגרש ומדיניות הועדה לתמ"א 38. הועדה אינה דנה בעניינים קנייניים.

20. מתנגדים להגבהת הקיר התומך בחורגין 23, מ' 1.4 ל גובה 4.2 מ'.

- לדחות - הקיר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאמה להנחיות יועצת הפיתוח העירונית

21. מתנגדים להקלה להגבהת קירות בגבולות המגרש הצידיים מעל 1.40 מ'.

- לקבל- יש לבנות בהתאם להנחיות מרחביות.

ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לפי התכנית.
 2. בנייה בקו בניין צידי מזרח 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 3. בנייה בקו בניין צידי מערב 3 מ' במקום 3.75 מ'.
 4. בנייה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
 5. בנייה בקו בניין קדמי דרום 3 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר הקלות 1-5- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38

ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
 - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 3.10 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר- לשם מעבר מערכות.
5. ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור תכנון.
 - לאשר- לשם שיפור תכנון בדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - מתייטר- התקבלה הצהרת הקונסי שלא ידרשו עוגנים במגרש.
7. גדר גבוהה מ 1.50 - מ' בגבולות מגרש צידיים ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
 - לדחות- יש לבנות בהתאם לתקנות והנחיות של יועצת הפיתוח של העירייה.
8. חניה אחת נוספת מעבר למס' יח"ד עבור דירה גדולה מ - 120 מ"ר.
 - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א. 38.
9. הקטנת שטח חילחול מתחת ל - 15%.

- לאשר חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. רישיון כריתה

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוּחן אשפה בדירתו

פרטי הצבעה:

- בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין,
גב' תל אביב לי וידריך-דידיו (סה"כ 4)
נגד ההחלטה: עו"ד מנחם דוד (סה"כ 1)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	רג/המ/25 דיון במדיניות הועדה המקומית	דיון במדיניות הועדה המקומית	הנחיות מרחביות רג/המ/25	5
2	506-1266402 לידיעת הועדה.	לידיעת הועדה.	רג/מק/1944 - התחדשות עירונית מתחם הרימון רמת גן	7
3	506-0982603 דיון חוזר	דיון חוזר	רג/מק/1898 - רוקח 56,58 רמת גן	15

מדיניות הוועדה המקומית: רג/המ/25**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025

שם: הנחיות מרחביות רג/המ/25
נושא: דיון במדיניות הוועדה המקומית

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון

אישור הנחיות מרחביות

מטרת התכנית

הנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה.

פרטים:

1. פרטים:

א. הנחיות מרחביות כללי:

בתאריך 1 לאוגוסט, 2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. כחלק מתיקון זה לחוק נקבע סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, המאפשר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות.

ב. מטרת ההנחיות המרחביות:

- לאפיין את "רוח התכנון העירוני" של רמת גן על ידי הנחיות תכנוניות פיזיות.
- ליצור מרחב ציבורי איכותי לכלל תושבי העיר: חיזוק הממשק שבין הרחוב לבניין, יצירת מקומות מפגש ושיפור תחושת רחוב נגיש, קהילתי, רציף, בטוח ומגוון.
- לחזק את תחושת ההזדהות עם מקום המגורים, לקבוע אוריינטציה והיררכיה (ציבורי, כללי, פרטי וייחודי).
- ליצור סטנדרט תכנוני ועיצובי לבניה ברמת גן (גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה).

ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בהתאמה להוראות התיקון, מקדמת תכנית מתאר כוללנית אשר אושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מספר: 924 מתאריך: 23.11.2022, המתווה דרך וכיוון תכנוני לפיתוח העירוני של רמת גן. במקביל, הרשות מתווה מדיניות ארכיטקטונית, חזותית ברורה לעיר, כנדרש על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, זאת על ידי קביעת ועדכון הנחיות מרחביות לתחום התכנון של רמת גן.

1. רקע לדיון הנוכחי:

- א. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" בישיבתה מספר: 2015021 מתאריך: 28.07.2015.
- ב. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 1 – מבוא" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.06.2016.
- ג. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 2 – הנחיות לתכנון ועיצוב המבנה" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.06.2016.
- ד. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 3 – הנחיות לפיתוח המגרש" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016, ואישור שינוי לפרק זה בישיבתה מספר: 2018004 מתאריך: 18.02.2018.
- ה. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 4 – הנחיות לתכנון תנועה וחניה" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.
- ו. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 5 – הנחיות לאצירת אשפה ופינויה" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.
- ז. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.03.2016.
- ח. ההנחיות המרחביות אושרו ועודכנו בוועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022.
- ט. וועדת המשנה מס' 2023020 בתאריך 27/12/2023 אישרה עדכון בפרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין" בהנחיות המרחביות ולהוסיף: סעיף ו' – "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים", ולפרסמו לציבור.

כעת מובא לדיון מסמך הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב המחליף את כלל ההנחיות המאושרות הקודמות לאישורה של הוועדה המקומית. תינתן הסמכות לאגף התכנון להשלמות ושינויים בגיבוש המסמך הסופי טרם הפצתו. כמו כן, קובץ ההנחיות המרחביות יעודכנו מעת לעת בהחלטת הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את מסמך ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב, ולפרסמו לציבור בכפוף לשינויים בהתאם חו"ד אגף התכנון.

החלטות

הורדת הנושא מסדר היום על מנת לדון במליאת הוועדה.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

תכנית מתאר מקומית: 506-1266402**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025

שם: רג/מק/1944 - התחדשות עירונית מתחם הרימון רמת גן
נושא: לידיעת הועדה.

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,481.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 7

יחס	לתכנית
החלפה	רג/340/ג
כפיפות	רג/340/ג/15
כפיפות	רג/מק/340/ג/17
החלפה	רג/מק/340/ג/21
החלפה	רג/מק/340/ג/3
החלפה	רג/מק/340/ג/33

גבולות התוכנית

מצפון וממערב - מגרשי מגורים ביעוד מגורים ג'.
ממזרח רחוב פני הגבעה ומעבר לו מגרשי מגורים ביעוד מגורים ג'.
מדרום רחוב הרימון ומעבר לו מגרשי מגורים ביעוד מגורים ג'.

בעלי עניין:

ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע

♦ יזם/מגיש:

עינב קוה-יאיר

♦ עורך התכנית:

דפנה בר

♦ גושים/ חלקות לתכנית:

♦ חלקות בשלמותן:

גוש: 6205 חלקות: 190-189, 693

מטרת הדיון

להחלטת הועדה

מטרת התכנית

התחדשות עירונית: תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין, תוספת זיקת הנאה לציבור.

עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בניה לשטח הכולל מעל הקרקע בסך 4,505 מ"ר (לעיקרי ושירות), מכח סעיף 62א(א)(21) וסעיף 70 לחוק.
- תוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15 וסעיף 70 לחוק.
- תוספת 6 קומות מעל הקרקע כך שיותרו בסך הכל 10 קומות מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- תוספת 40 יח"ד כך שיותרו בסך הכל 65 יח"ד במגרש (לא כולל דיוריות) לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.
- שינוי קווי בניין במפלס הקרקע ל-3 מ' בכל החזיתות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- קביעת קו בניין עילי קדמי 1 מ' בקומות שמעל הקרקע, וקו בניין עילי קדמי-מזרחי 0 למרפסות בלבד לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
- הוספת זיקת הנאה לציבור בחזיתות הפונות לרחוב לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.

פרטים:**א. נתונים כמותיים:**

- מס' יח"ד קיים בהיתר: 25 יח"ד
- שטח יח"ד ממוצע קיים בהיתר: 73 מ"ר
- מס' יח"ד מוצע: 65 יח"ד + עד 17 דיוריות.
- שטח יח"ד ממוצע מוצע: לא צוין במסמכי התכנית.
- יחס הריסה ובניה מוצע: 1:2.6

ב. גבולות התוכנית: התכנית נשואת הדיון ממוקמת בשכונת הגפן, צפונית לרחוב הרימון ומערבית לרחוב

פני הגבעה. רחוב הרמון מהווה רחוב חד סטרי המתפצל מזרחה מרחוב תלפיות וחותר את רחוב פני הגבעה בקצהו הצפוני לדרך אבא הלל סילבר.

ג. רקע:

1. פרוט על המבנים הקיימים: התכנית נשואת הדיון, הינה תכנית להתחדשות עירונית בשטח של כ- 1.48 דונם. במסגרת התכנית מוצע פינוי של 25 יח"ד תוך הריסת 3 בניינים ובמקומם תכנון של 2 בניינים חדשים בגובה 10 קומות.
2. פרוט על זכויות מאושרות: המבנים נבנו בהתאם לתוכנית רג/340 ביעוד מגורים ג'. שטח הבנייה הכולל הקיים לפי היתרי בנייה הינו 1995 מ"ר.
3. קרבה למוקדי עניין עירוניים/ מטרופוליניים: התכנית נמצאת בקרבת ציר מטרופוליני מרכזי - דרך אבא הלל סילבר. כמו כן, בקרבת הקו האדום לאורך ציר ז'בוטינסקי.

ד. תכנית כוללנית: התכנית המוצעת נמצאת בתחום מתחם 4 בתכנית הכוללנית המופקדת מס' 506-0471433, סעיף 4.3.4.1 - שכונת גפן ונחלת גנים. השכונות מתאפיינות בבתי דירות ותיקים ועד לאחרונה היו בתנופת התחדשות במסלול תמ"א 38. המתחם כולו מהווה אזור חיפוש להתחדשות עירונית בהתערבות מרבית, לאור המצב הפיסי של המבנים, הצורך בשיפורים משמעותיים במרחב במרחב הציבורי ובמענה לצרכי הציבור והפונטנציאל התחבורתי הגדול של המתחם בתחבורה ציבורית.

ה. יחס לתמ"א 70: התכנית נשואת הדיון אינה בתוך תחום תמ"א 70.

ו. מדיניות השכונה/ציר: התכנית המוצעת כלולה בתחום מדיניות תכנית אב נחלת גנים – הגפן (מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/12), אשר אושרה בוועדת המשנה מס' 2018012 מיום 13/5/2018.

ז. מצב מוצע

1. מהדורה תקנון מס' 12 ותשריט מס' 7.
2. תיאור המצב המוצע: תכנית מתחם הרימון להתחדשות עירונית חלה על שלושה מגרשים ברחוב הרימון 9 11 13. התכנית מוגשת בהתאם ל"חלופת שקד" (סעיף 70 ב(ג) בחוק התוה"ב), המאפשרת הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מעל לקרקע בשיעור של עד 500% משטח הבנייה הכולל הקיים במקרה של איחוד שלושה מגרשים. התכנית מבקשת הגדלת השטח בשיעור 456% מהשטח הכולל המותר, וקידום הליכי תב"ע והיתר בו זמנית. התכנית קובעת הריסה של 3 בניינים, סה"כ 25 יח"ד קיימות ובניית 2 בניינים בני 10 קומות כל אחד, סה"כ 65 יח"ד, ובנוסף עד 17 דירות מיקרו שיוצמדו לדירות ששטחן מעל 120 מ"ר. כמו כן, התכנית קובעת הפקעה לצורך הרחבה רחובות פני הגבעה והרימון, וכן זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזית לרחובות אלה וקובעת קווי בניין וקווי בניין עיליים למרפסות ומוסיפה זכויות בתת הקרקע לצורך מרתפי חניה.

3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:

א. זכויות הבנייה למגורים: סה"כ 644 אחוזי בנייה כוללים.

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי + שירות - 9100 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: שטחי שירות - 644 מ"ר.

תכסית מותרת - 60%.

ב. מס' קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ג. קווי בניין- מרווח קדמי: 3 מטר מגבול מגרש, קו בנין 0 ו-1 מ' בקו בניין עילי. מרווחים צידיים

-3 מטר מגבול המגרש.

1. זכות הגשת תכנית: בהתאם לבחינת תנאי סף – קיימת זכות להגיש תכנית בסמכות מקומית.

א. חוות דעת אגף התכנון:

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. מתווה התכנית:

מתווה התכנון המוצע העקרוני מקובל, אך ראוי לבחון הקצאה בנויה בבניינים המוצעים. התכנית נושאת הדין מציעה תכנון התואם לעקרונות התכנית הכוללנית המופקדת ובמסגרתה יהרסו 3 בניינים בני 25 יח"ד ובמקומם יוקמו 2 בניינים בני 10 קומות, סה"כ 65 יח"ד ובנוסף עד 17 דיוריות שיוצמדו לדירות ששטחן מעל 120 מ"ר. התכנית קובעת הפקעה לצורך הרחבת הרחובות פני הגבעה והרימון וכן זיקת הנאה ברוב 1 מ' בחזית לרחובות אלה. מספר דיוקים במתווה יפורטו בסעיפים הבאים של חו"ד.

2. מס' יח"ד בתכנית

א. בהתאם לנתוני היזם במתחם קיימות 25 יח"ד, ובתכנית מוצע לאפשר 65 יח"ד חדשות המשקפות את מכפיל השמאי 1:2.6 התואם למדיניות העירייה בשכונה. לפיכך, אנו ממליצים לאפשר את כמות יח"ד המבוקשת.
 ב. בנוסף מבוקש לאפשר דיוריות בשטח שבין 25-50 מ"ר המוצמדות ליח"ד "מארחות" גדולה יותר ובהיקף שלא יעלה על 26% מהיח"ד בגבול התכנית. יש לצמצם את מס' הדיוריות המוצעות עד 25% מסה"כ הדיוריות בתכנית לכל היותר ולעדכן בהתאם במסמכי התכנית. כמו כן, על מנת שלא ליצור עומס פרוגרמתי נוסף - יותר לפצל מתוך יח"ד בשטח הגדול מ-120 מ"ר דיורית אחת ובלבד שטח הדיורית לא יהיה גדול מ-30 מ"ר ותלות פונקציונלית בהיבט המיגון (פתרון ממ"ד לשתי הדירות) תוך רישום הדיורית ויח"ד המרכזית כתת-חלקה אחת במבחינה קניינית.

1. זכויות בנייה

א. התכנית מוגשת בהתאם ל"חלופת שקד" (סעיף 70בג) (בחוק התוה"ב). שטח הבנייה הכולל הקיים לפי היתרי בנייה הינו 1995 מ"ר. התכנית מבקשת הגדלת השטח בשיעור של 456% מהשטח הכולל המותר. **הגודל ממוצע של יח"ד מוצעת בפרויקט לא צוין בהוראות התכנית**, בעוד שממוצע יח"ד במצב הנכנס הינו כ-73 מ"ר בממוצע (על פי חו"ד השמאית שהוגשה מטעם היזם). יש לתאם עם מחלקת התכנון את הגודל הממוצע של יח"ד וזאת בכפוף לבחינה שמאית לפי תקן 21 של הפרוייקט.
 ב. ציון בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים מתת-הקרקע לעל-הקרקע מכיוון שמבוקש שטח מספק לתכנון המוצע.
 ג. הערה לטבלה 5 – יש להוסיף הערה לפיה תכנית זו ממצה את כלל הזכויות במגרש ולא תתאפשר תוספת זכויות נוספת מתוקף זכויות תכניות מאושרות.

2. תועלות ציבוריות בתכנית: התכנית אינה מקצה הקצאות ציבוריות. יש להקצות שטח מבונה בקומת הקרקע עבור

מבנים ומוסדות ציבור. השטח המוצע יהיה מגוון וגמיש כך שיאפשר שירותי קהילה, חינוך תרבות וכדומה וזאת בהתאם לרג/340/ג/52/א על תיקוניה. אם ההצעה התכנונית תהא שילוב כיתת הגן, התכנון יתואם עם אגף החינוך ותאושר ע"י אדריכלית העיר בשלב תיקון התכנית טרם אישורה. כמו כן, זכויות הבנייה אשר יוצעו בתכנית עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לרג/340/ג/52/א על תיקוניה.

3. הפקעות וזיקות הנאה: התכנית קובעת הפקעה לצורך הרחבה רחובות פני הגבעה והרימון, וכן זיקת הנאה ברוב 1 מ' בחזית לרחובות אלה.

4. קווי בניין: קו בניין לרחוב פני הגבעה הינו 5 מ' וקו הבניין לכיוון רחוב הרימון הינו 6 מ'. התכנית מציעה שינוי קווי בניין במפלס הקרקע ל-3 מ' בכל החזיתות, קביעת קו בניין עילי קדמי 1 מ' בקומות שמעל הקרקע, קו בניין עילי קדמי-מזרחי 0 למרפסות בלבד והוספת זיקת הנאה לציבור בחזיתות הפונות לרחוב. **קו בניין קדמי לכיוון רחוב הרימון לא יפחת מ-6 מ' וקו הבניין לכיוון רחוב פני הגבעה לא יפחת מ-5 מ'.** כמו כן, קווי הבניין הצידיים

יוגדרו 3 מ' לכל כיוון כפי שמוצע במסגרת התכנית. לא תותר הגדרת קו בניין עילי ולא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

5. **מרחק בין בניינים:** המרחק בין בנייני מגורים יהא לפחות 7 מ' ובמרווח זה לא תותר בליטת מרפסות. תבחן אפשרות לנסיגת קומות מגורים בהתאם להנחיות אגף התכנון.

6. **שימושים:** בהוראות התכנית מפורטים השימושים הבאים-

- א. **מגורים ג' –** מגורים, מלאכות בית, בתי מלון, ספריה, דיור מוגן, מעבדות, גן ילדים, מרכז קהילתי, שירותי חירום, משרדי ממשלה, משרדי הרשות המקומית, גינות מקומיות, רחבות וכיכרות עירוניות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקני הצללה, ריהוט ומתקני משחק, מתקני ספורט וכושר קטנים, פיסול ואמנות סביבתית.
- ב. **דרך מוצעת –** רחובות, שדרות, סמטאות, מדרחובים, כולל מדרכות ושבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, נתיבי נסיעה לתחבורה ציבורית ולרכב, תחנות אוטובוס, חניות, גינות, ונטיעות, מתקני הצללה וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב.

יש לחלק את השימושים מעל ומתחת לקרקע בסעיף המתאים בהוראות. שימושים ציבוריים, אשר יוגדרו בתכנית בתיאום עם אגף התכנון, יותרו באופן גמיש ומגוון ובהתאם לר/ג/340/ג/52/א על תיקוניה .

7. **בינוי**

א. **גובה בינוי:**

- בתכנית מוצעים 2 מבנים בבנייה מרקמית בגובה של עד 10 קומות סה"כ: קרקע + 8 קומות טיפוסיות+ק. גג חלקית), גובה הבינוי המקסי' ל- 10 קומות ברוטו, בהתאמה לתכנית האב והתכנית הכוללת.
- קומת הגג החלקית לא תעלה על היקף של 75% מתכסית הקומה מתחת. יוגדרו נסיגות בקומת הגג של 3 מ' לפחות לכיוון רחוב הרימון ופני הגבעה.
- גובה קומה טיפוסית כך שלא יעלה על 3.2 מ' וגובה קומת מסחר יהיה בין 4.5-3.5 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 4.5 מ' בכל החזיתות. הוראות בינוי אלו הינן מחייבות ויופיעו בתקנון התכנית.
- ב. החזיתות הפונות לרחובות יתוכננו כחזיתות הפונות לשטח ציבורי.
- ג. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור אדריכלית העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים (לאחר תיאום עם אגף התכנון) וזיקות ההנאה, גישה לשטחים ציבוריים מבונים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – בתיאום עם אגף התכנון.
- ד. לא תותר חריגת מרפסות מעבר לקווי הבניין.
- ה. לא יותרו דירות גן בתחום התכנית.
- ו. **מועדון דיירים –** יובהרו בהערה לטבלה מספר 5 פירוט הזכויות עבור מועדון הדיירים בתיאום עם אגף התכנון.

מס' דף: 142

- ז. **גינון במפלס הגג:** יש לתאם תכנון גג ירוק הכולל עומק שתילה של לפחות 1.5 מ' עפ"י הנחיות ובתיאום יועצת פיתוח ונוף של הוועדה, אגף התכנון ואגף איכות הסביבה.
- ח. **בליטות ומרפסות:** לא תותר הבלטה של מרפסות, בליטות בנויות או מסתורים מעבר לקווי הבניין.
- ט. **מצללות, פרגולות, סככות וכל קירוי אחר** – לא תותר הבלטת מצללות וקירוי קל מעבר לקווי בניין. נושא זה יתואם בשלב עיצוב אדריכלי. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
- י. **אשפה:** בתיאום עם מחלקת חניה ותנועה וכן עם יועצת הפיתוח הנוף העירונית, יש לקבל את אישורם.
- יא. **שלביות מימוש:** עתודת הקרקע העירונית אשר תוגדר במסגרת הפרויקט תהא העתודה שניתנת לשימוש בכל עת. עם זאת, יוגדר בהוראות התכנית כי הסדרת השטחים הציבוריים ומימושם יבוצע בשלב הראשון לפרויקט.
8. **יחס בין תכניות:** תכנית זו הינה תכנית חדשה שצריכה להחליף כל תב"ע קודמת עירונית או נקודתית. בהתאם לכך, לא יתאפשר יחס של כפיפות או שינוי לתב"עות המאושרות בהיררכיה נמוכה יותר. נושא זה יעודכן בסעיף מתאים ובטבלת יחס בין תכניות בהוראות התכנית.
9. **תנועה וחניה:**
- א. טרם הפקדת התכנית, הסדרי התנועה והחניה יתואמו מול אגף התנועה והתכנון.
- ב. היקף החניה בפרויקט יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- ג. בנוסף לרמפה המוצעת, נושא הכניסה למתחם ייבחן בכפוף להנחיות אגף התנועה ואגף התכנון.
- ד. בהוראות התכנית יקבע כי לא יותרו חניות עיליות.
- ה. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע הרמפה יחל בתחום קווי המגרש בלבד. לא יותר שיפוע בתחום המדרכה.
- ו. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מתקני חנייה רובוטיים/חצי אוטומטיים או מכפילים בשטח התכנית.
- ז. יש להציג חתכי רחוב מוצעים – רצועת הליכה, רצועת גינון, נוף, ריהוט רחוב, תאורה וכדו'.
- ח. לעת היתר ייבחנו כלל השיפועים הרדיוסים רמות השירות והמפלסים.
- ט. תתאפשר גמישות לקומת מרתף חניה נוספת לצורך עמידה בתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- י. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע הרמפה יחל בתחום קווי המגרש בלבד. לא יותר שיפוע בתחום המדרכה.
- יא. יש להכין תשתית לעמדות טעינה חשמליות עבור כל מקומות החנייה והתקנת עמדות טעינה בפועל עבור 100% מהחניות.
1. **פיתוח ונוף:**
- א. יוגש נספח פיתוח בכפוף לתיאום עם יועצת הפיתוח מטעם הוועדה, אשר יכלול סימון זיקות ההנאה, גישה לגן ילדים בקומת הקרקע, הוראות להיקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה. יושם דגש על פיתוח ושתילה ברחבה הציבורית. כמו כן יש להראות ממשקים עם חלקות גובלות והמפלסים בהן.
- ב. מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ לשתילת עצים. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
- ג. חדרי אשפה לא יופנו לכיוון שטחים ציבוריים וזיקות הנאה, תריסים ושי"ע מחדרי אשפה יוצנעו ככל הניתן ולא יופנו לאזורים ציבוריים. הפתרון יוצג כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- ד. יש להראות תכנון של הפיתוח כולל מפלסים וגבהים של הפיתוח והגדרות, כמו כן יש להציג חיבור פיתוח לסביבתו גם בחתכים.

ה. 15% משטח התכנית ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר, שימוש במתקני החדרה ככל ויהיה צורך יהיה בנוסף ל לשטח המיועד לחלחול נגר.

2. שמירה על עצים בוגרים: יוטמע בהוראות התכנית שהשמירה על העצים הבוגרים בתכנית תעשה בהתאם לסעיף 83 לחוק התו"ב ובהתאם להנחיות פקיד היערות לעת היתר בנייה. סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.

3. איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא :

- א. תיאום עם מחלקת איכות הסביבה טרם הפקדת התכנית.
- ב. אוורור המרתפים ייעשה באמצעות ארובה שתופנה מעל קומת הקרקע ולא לכיוון מעברים ציבוריים
- ג. גג המבנה יתוכן כגג סופח (גג כחול) .
- ד. מערכות מכניות: מפוחי אוורור החניון, דחסנים, משאבות, גנרטורים, חדרי טרנספורמציה ועוד ימוקמו הרחק ככל הניתן מדירות המגורים במבנה המתוכנן ובמבנים השכנים.
- ה. חל איסור על הזרמת מי מזגנים ו/או מי קיץ למרחב הציבורי (מערכת ניקוז). מי מזגנים ו/או מי קיץ יטופלו באחת מהשיטות הבאות:
 - איגומם במאגר משותף לשימוש מערכת ההשקיה במרחב הפרטי.
 - החדרה למי תהום (במידה ומתאפשר).
 - הזרמה למערכת הביוב (התכנית הסניטארית תיבדק ותאושר ע"י תאגיד מי רמת גן).

4. הוראות הפקעה ורישום :

- א. עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ג. תנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי תת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

5. תנאים בהליך רישוי :

- א. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי יתואם עם אגף התכנון ועם יועצת הפיתוח והנוף העירונית.
- ב. תכנית בינוי ופיתוח יש לעדכן בהוראות התכנית בסעיף 6 בתיאום עם אגף התכנון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר לעבודות חפירה או דיפון יהיה חתימה על הסכם מול אגף הנכסים או האגף לפיתוח כלכלי למילוי כל הוראות התכנית והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים. בכלל זה תעשה התייחסות פרטנית לדרך המשולבת ולמגרש הציבורי ואופן פיתוחם בעת המסירה, ולשימור המבנים. במידת הצורך ולפי חוות דעת יועצת הפיתוח, ההסכם יכלול התייחסות לאפשרות של העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', בתחום המקרקעין בתחום התכנית ובסמיכות ככל שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- ד. אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום עבור כל שטח התכנית כולל רישום שטחים ציבוריים על שם העירייה וכן תשריט זיקות הנאה בתחום התכנית.
- ה. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא מילוי כל הוראות ההסכם עם עיריית רמת גן לרבות הקמה, העברה ורישום

- השטחים הציבוריים לרבות השטחים הבנויים המיועדים להקצאה ציבורית ע"ש העירייה ללא תמורה.
- ו. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח המגרש לרבות השלמת החיבורים לכלל התשתיות העירוניות וכן פיתוח של שטחים ציבוריים צמודים ככל שנדרש לפי שביעות רצון מהנדס' העיר.
- ז. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.
- ח. תנאי לתעודת גמר יהיה הוכחת התקשורת עם חברת ניהול ואחזקה לבניין ולמכלול השירותים שבו, למשך 10 שנים לפחות.
- ט. כל זיקות ההנאה יקבעו בתשריט זיקות טרם קבלת טופס 4. (בהקשר לסעיף 4.1.2 תת סעיף ב' וג').

6. תנאים לאישור התכנית:

- א. מסמכי התכנית יתוקנו במלואן, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
- ב. התחייבות לחתימה על הסכם עם העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יש לפנות לאגף הרלוונטי.
- ג. הגשת כתב שיפוי מטעם היוזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
- ד. אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
- ה. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
- ו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסותה והטמעתה במסמכי התכנית.

7. הערות טכניות נוספות יהיו בתיאום עם אגף התכנון וביניהן:

- א. שם התכנית הרמת גני רג/מק/1944.
- ב. יחס בין תכניות בתיאום עם אגף התכנון.
- ג. התאמת השטחים בין טבלת איחוד וחלוקה לטבלה 3.2 וטבלה 5.
- ד. טעויות והתאמה בין נספחים.
- ה. תיקונים בתשריט/ נספחים שונים
- ו. תיקונים בהוראות התכנית / תשריט/ נספחים שונים- יש לסנכרן את התשריט המוצע לתכנית הבינוי, הפיתוח והתנועה.
- ז. יש להשמיט מהוראות התכנית את קביעת קו בניין עילי קדמי 1 מ' בקומות שמעל הקרקע, וקו בניין עילי קדמי-מזרחי 0 למרפסות בלבד.
- ח. גובה קומת הכניסה יהיה בתיאום עם אגף התכנון.
- ט. להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי המרחק בין המבנים לא יפחת מ-7 מ'.
- י. קומת הגג תהיה בתכסית של 75% לכל היותר מהקומה שמתחתיה, ובנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהחזית הקדמית.
- יא. לא תותר הצמדת חלק מהגג לדירות הגג.
- יב. יתואם גודל יח"ד הממוצע עם טגף התכנון.
- יג. יעודכנו קווי הבניין בהתאמה להנחיות אגף התכנון.
- יד. סעיף 4.2.2 - יש להשלים את ההוראות בסעיף זה.
- טו. יתוקן מס' הגוש בכלל המסמכים כולל המסמכי הרקע ובמדידה.
- טז. יוגדר 15% חלחול וכן תבוטל הערה בטבלה 5 ל-90% תכסית בתת"ק . .

תוקף החלטה: חצי שנה

ח. החלטות

הוועדה החליטה כי התכנית תעלה לדיון נוסף:
לאחר הערות חברי הוועדה והצוות המקצועי ולאור ההסכמה בין הצדדים, התכנית תידון מחדש לאחר בדיקה כלכלית ותכנונית.

פרטי ההצבעה:
מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, עו"ד מנחם דוד, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

ט. רקע לדיון הנוכחי:

לאור החלטת וועדת המשנה מס' 2025014 מיום 27/7/2025, לשוב ולדון לאחר בדיקה כלכלית ותכנונית, נערכה בדיקה שמאית וכן התקיימו ישיבות עם אגף התכנון. עם זאת, במהלך התקופה לא הוגשו המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטה הקודמת ובהתאם לסיכומי הפגישות עם אגף התכנון. כמו כן, נתנו מס' התראות לעורכת התכנית וליזמית על כך כי התארכות הזמנים אינה מקובלת וכן על סגירת התכנית אם לא יועברו המסמכים המתוקנים, בין היתר, בתאריכים 4.9.2025 ו-21.10.2025.

אי לכך, לאור לוחות הזמנים ודרישות מנהל התכנון לעמידה בלוחות הזמנים הקבועים בדיון בתכנית בסמכות מקומית, אגף התכנון מעדכן כי אם לא יוגש סט תכניות מעודכן תוך 7 ימים, תיסגר התכנית.

המלצת מהנדס העיר

בהתאם לחוו"ד אגף התכנון, יוגש סט מסמכי תכנית מתוקן תוך 7 ימים לבדיקת אגף התכנון. בתום 7 הימים תיסגר התכנית.

החלטות

בהתאם לחוו"ד אגף התכנון, יוגש סט מסמכי תכנית מתוקן תוך 7 ימים לבדיקת אגף התכנון. בתום 7 הימים תיסגר התכנית.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

תכנית מפורטת: 506-0982603**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 09/11/2025

שם: רג/מק/1898 - רוקח 56,58 רמת גן

נושא: דיון חוזר

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,702.700 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 21 גרסת תשריט: 15

יחס	לתכנית
כפיפות	506-0197871
כפיפות	רג/340
כפיפות	רג/340/ג
כפיפות	רג/340/ג/1
כפיפות	רג/340/ג/15
כפיפות	רג/340/ג/21
כפיפות	רג/340/ג/29
שינוי	רג/340/ג/3
כפיפות	רג/340/ג/1/3
כפיפות	רג/340/ג/31
שינוי	רג/מק/340/ג/11
כפיפות	רג/מק/340/ג/11/
כפיפות	רג/מק/340/ג/17
שינוי	רג/מק/340/ג/21/
כפיפות	רג/מק/340/ג/28
כפיפות	רג/מק/340/ג/2/3
כפיפות	רג/מק/340/ג/33
החלפה	רג/מק/340/ג/38
כפיפות	רג/מק/340/ג/6
החלפה	רג/מק/340/ג/9
כפיפות	תמא/38/3/א

בעלי עניין:

אדם שוסטר שותפות כללית

יזם/מגיש:

עומר רבין

עורך התכנית:**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6210 חלקות: 13, 77

מטרת הדיון

הארכת תוקף החלטת ועדה מקומית.

מטרת התכנית

לאפשר התחדשות עירונית בפרויקט של הריסה ובניה מחדש, שינוי בקווי בנין, והוראות בינוי עבור שני מבני מגורים בעלי 2 אגפים בני 7 ו-9 קומות הכוללים 65 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים וחלוקת כל מבנה לשני אגפים. סעיף 62א(א)(5)
- קביעת גובה עבור המבנים. סעיף 62א(א)(4)
- קביעת נסיגות בקומת הקרקע ובגג של כל אגף. סעיף 62א(א)(5)
- קביעת תכנית על קרקעית. סעיף 62א(א)(5)
- הארכת חזית מסחרית לאורך שדרות הנרקיסים. סעיף 62א(א)(5)
- קביעת מספר יחידות דיור. סעיף 62א(א)(8)
- קביעת קווי בניין. סעיף 62א(א)(4)
- קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת מעבר הציבור. סעיף 62א(א)(19)

1. נתונים כמותיים בתכנית המוצעת:

- מס' יח"ד קיים: 28 יח"ד בשני הקווים החוליים המוצעים (לפי המוצהר, יבחן מול ההיתרים)
 מס' יח"ד מוצע: 65 יח"ד
 יחס יח"ד מוצע: 2.32:1
 יחס יח"ד שכונת ותיקים עפ"י טבלת מכפילים: 2.05:1
 צפיפות מוצעת בתכנית: 38.1 יח"ד לדונם
 שטח התכנית הכולל: 1.703 דונם.
 חלקה צפונית (רוקח 58) – 874 מ"ר. חלקה דרומית (רוקח 56) – 829 מ"ר.

2. גבולות התוכנית:

התכנית ממוקמת בין הרחובות רוקח ממערב, רחוב המרגנית ממזרח ושדרות הנרקיסים במרכזה של התכנית. התכנית מהווה שער כניסה לשכונת ותיקים שנמצאת על גבול שיפוט תל אביב יפו. ממערב למגרשים – רחוב רוקח ומערב לו פארק הירקון. מצפון ומדרום החלקות גובלות בחלקות פרטיות בעלות ייעודי מגורים שונים – א ו-ב. מגורים א על רחוב המרגנית ומגורים ב על רחוב רוקח.

3. רקע מצב קיים:

- א. פרוט על המבנים הקיימים: 2 מבני שיכון, 28 יח"ד סה"כ, בני 3 קומות (כולל מסחר בקרקע) ועליות גג.
 ב. פרוט על זכויות מאושרות: ייעוד קרקע -אזור מגורים ג'+חזית מסחרית. אחוזי בניה – 130% - מתוכם עד 15% לחנויות. חלקה צפונית – 1083 מ"ר. חלקה דרומית – 1029 מ"ר. גובה קומות מעל קומת חנויות – 4 קומות. קו בניין לכיוון רוקח, לכיוון שד' נרקיסים ולכיוון רח' מרגנית – 4 מטר. קו בנין צידי – 3.5 מטר. שטח תכנית הגג נקבע בסעיף 9 ג' בתכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 11 (פרסום לתוקף ברשומות 04/02/01 י.פ. 4957) ובו נקבע כי השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
 ג. רקע על קידום תכנית זו: מטרת התכנית הינה לאפשר התחדשות עירונית בפרויקט של הריסה ובניה מחדש, שינוי בקווי בנין וכן קביעת הוראות בינוי עבור שני מבני מגורים בעלי שני אגפים בני 7 ו-9 קומות ברוטו הכוללים 65 יח"ד. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שניתן לאשר במסגרת היתר בניה.

4. מצב מוצע:

- א. מהדורה הנדונה בוועדה: גרסת תקנון 21 וגרסת תשריט 15
 ב. תיאור המצב המוצע: בכל חלקה מבנה בעל 2 אגפים בני 7 ו-9 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע מסחרית), הרחבת מדרכה בדרך של זיקת הנאה לכל אורך שד' נרקיסים וחלקית לאורך רח' המרגנית.
 ג. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:
 רוקח 56 שטח בנייה על קרקעי 4365 מ"ר (עיקרי + שירות כפי שמופיע בטבלה מס' 5) עם מסחר 331 יח"ד.
 רוקח 58 שטח בנייה 4454 מ"ר (עיקרי + שירות כפי שמופיע בטבלה מס' 5) עם מסחר 321 יח"ד.
 קווי בניין: חזיתי – 1 מ"ר בחלקו ו-0 בחלקו במזרחי. קו בניין צידי – 2 מ"ר.

5. תכנית המתאר הכוללנית-

התכנית המתאר כוללנית הומלצה להפקדה בתנאים. במסגרת התכנית הכוללנית נקבעו תבניות בינוי מקסימליות לעיר. בשכונת ותיקים, בחלק המערבי של התכנית הפונה לרחוב רוקח, תכנית המתאר קובעת בנייה מרקמית עד 9 קומות ברוטו עם חזית מסחרית לשדרות נרקיסים. בחלק המזרחי של התכנית הפונה לרחוב מרגנית, תכנית המתאר קובעת בנייה נמוכה עד 3 קומות ברוטו.

6. חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק צורפה לסדר היום.



עיריית רמת גן

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

רמת גן

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית 506-0982603	שם התכנית רג/מק/1898 רוקח 58, 56	מגיש התכנית אדם שוסטר שותפות כללית	עורך התכנית אדר' עומר רבין
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
רמת גן	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			(ג)
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיוון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
התכנית עוסקת בעיקרה בהגדלת זכויות (טבלה 5 בהוראות התכנית) בהיקף שאינו תואם סמכות מקומית לפי הגדרת החוק. אי לכך לא ניתן לדון בתכנית זו בסמכות מקומית.			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה	62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בנינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;	
קביעה/שינוי בקווי בנין	62א(א)(4)	קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;	
קביעת/שינוי גובה הבניה	62א(א)(4)	קביעת גובהם של בנינים ומספר הקומות שמותר להקים בבנין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית (בסעיף זה – תכנית שאישרה הוועדה המחוזית);	
שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני	62א(א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
רמת גן
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

הגדלת מספר יחידות דיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות;	62א(8)	הגדלת מספר יחידות דיור
	<p><u>לא ניתן להפקיד את התכנית בסמכות ועדה מקומית בהעדר מקור סטטוטורי לתוספת הזכויות המבוקשת ותחשיב ההולם מקור זכויות זה.</u></p>	<p><u>נוספו זכויות בניה בהיקף נרחב מכלי להצביע על מקור סמכות של הועדה המקומית לעשות כן ותחשיב ההולם מקור זכויות זה.</u></p>
תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
תאריך 11.2.24	חתימה 	מספר ת.ז. 024849762 שם ושם משפחה סיגל חורש מהנדסת העיר עיריית רמת גן
היועץ המשפטי לוועדה:		
תאריך 11.2.24	חתימה 	מספר ת.ז. 0507252 שם ושם משפחה דיקלה לב ברין סגנית היועץ המשפטי עיריית רמת גן

ד' שבט תשפ"ד
 יו"ר ועדת המשנה
 רמת גן

7. חוות דעת מהנדס העיר לפי סעיף 61א(ג) (4) לחוק התכנון והבנייה צורפה לסדר היום.



**עיריית רמת-גן
אגף הנדסה ותשתיות**

חוות דעת מהנדס הועדה לפי סעיפים 61א(ג) (3) ו-61א(ג) (4) לחוק התכנון והבנייה

א. עורך חוות הדעת					
אינג' סיגל חורש		תאריך:	11. 2. 24		
חתימה:					
ב. זיהוי התכנית					
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:	
506-0982603		אדם שוסטר שותפות כללית		אדרי' עומר רבין	
רג/מק/1898					
כתובות: רוקח 56, 58, שכונת ותיקים					
גוש: 6210		חלקות: 13, 77			
ג. עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית:					
לאפשר התחדשות עירונית בפרויקט של הריסה ובניה מחדש, שינוי בקווי בנין, והוראות בינוי עבור שני מבני מגורים בעלי 2 אגפים בני 7 ו-9 קומות הכוללים 65 יח"ד.					
עיקרי הוראות התכנית:					
1. קביעת הוראות בינוי להקמת שני מבני מגורים חדשים וחלוקת כל מבנה לשני אגפים. סעיף 62א(א) (5)					
2. קביעת גובה עבור המבנים. סעיף 62 א(א) (4)					
3. קביעת נסיגות בקומת הקרקע ובגג של כל אגף. סעיף 62א(א) (5)					
4. קביעת תכנית על קרקעית. סעיף 62א(א) (5)					
5. הארכת חזית מסחרית לאורך שדרות הנרקיסים. סעיף 62א(א) (5)					
6. קביעת מספר יחידות דיור. סעיף 62 א(א) (8)					
7. קביעת קווי בניין. סעיף 62 א(א) (4)					
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת מעבר הציבור. סעיף 62 א(א) (19)					
ד. תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בנייה מצטברים	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	ייעוד הקרקע
		אחוז	דונם		
מגורים ומסחר			1.702	65	מגורים ד' + חזית מסחרית

1



המעגל 26 רמת-גן | 5247214 | טל. 03-6753515 | פקס. 03-6753392


עיריית רמת-גן
אגף הנדסה ותשתיות

ה. עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים	
1. הגדלת מספר יחיד.	
2. שינוי קווי בניין.	
3. שינוי בהוראות הבינוי.	
4. תוספת זכויות למגורים ומסחר.	
5. שינוי גובה הבינוי.	
6. קביעת זיקות הנאה.	
ו. הערות לגבי עריכת התכנית	
התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מקומית אך מבקשת תוספת זכויות בטבלה מס' 5 שאינה בסמכות ועדה מקומית.	
ז. התייחסות למבנים ולאתרים לשימור	
לייר	
ח. התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)	
התכנית תואמת בגובה ובעקרונותיה לתכנית המתאר הכוללנית שהומלצה להפקדה.	
ט. התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות	
לייר	
י. התאמת התכנית לתכנית המתאר הארציות	
תמ"א/38 על תיקוניה	התכנית ממוקמת בתחום הכפוף לתכנית תמ"א 38 על תיקוניה על פי הוראות ותשריט תכנית המתאר הארצית.
תמ"א 1/1/א/40	התכנית ממוקמת בתחום הכפוף לתכנית תמ"א 1/1/א/40 על פי הוראות תכנית המתאר הארצית.
יא. מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
לייר.	
יב. מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים	
יתרונות התכנית	חסרונות התכנית
התאמה לחזון העיר	התכנית תואמת את חזון העיר.
כלכלת העיר	לייר
השפעות חברתיות	לייר
תשתיות ותחבורה	הסדרת כל מערך התנועה, בין שני הקווים הכחולים של התכנית,

2



המעגל 26 רמת-גן 5247214 | טל. 03-6753515 | פקס. 03-6753392
לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il

7. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2024004 מתאריך 18/02/2024:

בחוו"ד אגף התכנון צוין כי התכנית בגרסתה הנוכחית (גרסת הוראות 21) הוגשה כתכנית בסמכות ועדה (נכתב עפ"י תקנון) מקומית ומציעה תוספת זכויות בטבלה 5 אך בעיקרי הוראות התכנית אינה מבקשת/מציינת תוספת זכויות כלל. כפי שהתכנית הוגשה אין בסמכות הוועדה המקומית לאשרה ולכן המלצת אגף התכנון הינה הפקדת התכנית לוועדה המחוזית. התכנית עוסקת בהגדלת זכויות בהיקף שאינו תואם את סמכויות הוועדה המקומית לפי המוגדר בחוק. בהינתן הדבר זה אנו דנים בה כהמלצה לסמכות מחוזית, לחילופין תינתן ליזם אפשרות להגיש תכנית בכפוף למותר בחוק בסמכות מקומית.

- א. זכויות בניה** - התכנית בעיקרי הוראותיה אינה מבקשת תוספת זכויות. לעומת זאת בטבלה 5 בתקנון ישנה תוספת משמעותית לזכויות המאושרות מכוח תכניות רג/340 על תיקוניה. במידה והתכנית מתיימרת להיות בסמכות ועדה מקומית יש להצביע על מקור זכויות סטטוטורי לתוספת הזכויות המבוקשת ותחשיב ההולם מקור זכויות זה. במקרה של חוות דעת זו אנו ממליצים להעביר את התכנית לסמכות מחוזית ואי לכך הזכויות שמבוקשות בטבלה מספר 5 גבוהות מהמקובל: שטח עיקרי מוצע בתכנית הינו 6,667 מ"ר ושטח דירה ממוצע המתקבל בהתאם לכך הוא 114.5 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). שטח ממוצע ליח"ד באזור לא יעלה על 95 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- ב. גובה בינוי** - בתכנית מוצעים 2 בניינים בגובה בעלי שני אגפים בני 7 ו-9 קומות ברוטו מעל הקרקע: 7 קומות לכיוון פנים השכונה ו-9 קומות לרחוב רוקח. גובה בינוי זה תוכנן במסגרת תיאום התכנית מול אגף התכנון והינו תואם את גובה הבינוי במדיניות שכונת ותיקים שקבעה סף עליון לבינוי על חלקות הפונות לרחוב רוקח עד 9 קומות וסף עליון עד 6.5 קומות לאגפים הפונים לפנים השכונה (דהיינו רחוב מרגנית). בהתאם לכך גבהי הבינוי המוצעים בתכנית מתואמים ומקובלים על אגף התכנון. בהוראות התכנית יש להטמיע את גבהי הקומות המוצעים בהתאם לפירוט זה:
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ'.
 - גובה קומות פנטהאוז לא יעלה על 4 מ'.
 - גובה קומת קרקע - לא יעלה על 4.5 מ'.
- ג. כניסות לרכב לחניונים** - בתכנית מוצע מיקום כניסת רכבים מרחוב רוקח. בשל בעיות ניקוז ברחוב רוקח יש חשש להצפות בחניונים ולכן יש להעביר את הרמפות לכניסות לרכב המוצעות לרחוב המרגנית. יש לתאם את נושא הכניסה לחניונים מול אגף תנועה ופיתוח טרם העברת התכנית למחוז.
- ד. קווי בנין** - המצב המאושר הינו קו בניין חזיתי 4 מ' לרחוב נרקיסים ומוצע קו בניין אפס ו-1 מ'. המצב המאושר לכיוון רח' רוקח הינו קו בניין 4 מ' ומוצע 2 מ'. המצב המאושר לכיוון רח' מרגנית הינו קו בניין 6 מ' ומוצע 2 מ'. המצב המאושר לכיוון חזית צד הינו 3.5 מ' ומוצע 3 ו-4 מ'. התכנית מציעה צמצום משמעותי לקווי הבניין. ניתן לדון בהקטנה של קווי הבניין ביחס למאושר, הנושא ייבחן ויאושר מול אדריכל העיר בשלב עדכון המסמכים טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית.
- ה. יחס בין תכניות** - במידה והתכנית מבקשת זכויות יש להבהיר שתכנית זו מחליפה את כל התכניות המפורטות החלות על חלקות אלו כולל תמ"א. בהתאם לכך לא יתאפשר יחס של כפילות או שינוי לתב"עות המאושרות בהיררכיה נמוכה יותר. נושא זה יעודכן בסעיף מתאים ובטבלת יחס בין תכניות בהוראות התכנית.
- ו. התייחסות לסביבת הפרויקט** - במתכונת המוגשת התכנית מורכבת משני קווים מפוצלים החלים על מגרשים סחירים משני צידי הדרך. בין שני הקווים הכחולים קיים שטח ציבורי בבעלות עירייה ביעוד דרך מאושרת. אזור זה מיועד לתכנון החדש בכניסה הראשית לשכונת ותיקים ורחוב נרקיסים בפרט, בהתאם לכך יש להציג בנספח הבינוי והפיתוח תכנון כולל לאזור בו התכנית נמצאת.
- ז. מספר יחידות הדירור** - מספר יח"ד במצב הקיים לפי המוצהר בתכנית - 28 יח"ד. המכפיל המרבי מתייחס רק למס' יח"ד קיימות בהיתר. בתכנית מוצעות 65 יח"ד, דהיינו לפי מכפיל של 2.32: 1. מדיניות המכפילים שאושרה בתאריך 10.03.2022, ישיבה מס' 2022004 קבעה מכפיל של 2.05 לשכונת ותיקים. המלצת הצוות בהתאם לכך - סה"כ יח"ד מרבי בפרויקט יעמוד על **57 יח"ד**. היקף יח"ד סופי ייבחן מול הוועדה המחוזית בכפוף לדו"ח שמאי לפי תקן 21.

ח. תכסית -

1. **תכסית קומת גג** – בתכנית מוצעת תכסית לקומת גג של 90%. תכסית קומת הגג לפי התכנית המאושרת כיום עומדת על שטח מבונה שלא יעלה על 75% משטח הגג. יש לשמור על תכסית גג 75%.
2. **תכסית תת קרקעית** – תכסית תת-קרקעית מוצעת בתכנית עומדת על 95%. יש לעדכן את כל מסמכי התכנית לעד 85% תכסית תת-קרקעית.

ט. תועלות ציבוריות בתכנית-

התכנית אינה מציעה תועלות ציבוריות לא מבונות ולא כהקצאת קרקע.

- י. **היקף יח"ד קטנות** - במסגרת מסמכי התכנית לא נקבעה עמדה הנוגעת לתמהיל הדירות ולהיקף היח"ד הקטנות בפרויקט המוצע. אנו חושבים שנכון בפרויקט זה לקבוע לפחות 20% דירות קטנות בגודל עד 65 מ"ר (פלדלת) כנהוג בפרויקטים מסוג זה.

יא. מסחר-

יש להטמיע בהוראות התכנית:

1. החזית המסחרית תהיה רציפה שקופה לכל אורכה, ולא תעלה על 4.5 מטר כראוי למסחר שניתן להקים בבינוי מקרמי.
2. בסעיף שימושים יש לפרט את שימושי המסחר כגון: בתי קפה, מסעדות מזנונים ועוד בתקנון הבית המשותף. ואין להגביל שימושי מסחר בתקנון בית משותף.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מנדפים כארובה עד הגג העליון לכל היחידות המסחריות, כך שיותאמו לשימוש כבתי קפה או מסעדות.
4. יש לרשום את הזכויות המיועדות למסחר בטבלה מס' 5 ולספק מקומות חניה בהתאם לתקן התקף וישולבו בקומות החניה התת קרקעיות. כמו כן, להציג פתרון פריקה וטעינה אשר יתוכנן בתת הקרקע. יובהר שעד 400 מ"ר מסחר ניתן לפתור פריקה וטעינה עם טנדרים.
5. להסיר סעיף הגמישות לעניין שטחי המסחר מההוראות התכנית (סעיף 4.1.2 תת סעיף 7)

א. מרפסות -

בהוראות התכנית בטבלה 5 לא מוצע שטח עבור המרפסות. בסעיף שימושים והוראות הבינוי, סעיף 4.1.2 תת סעיף 5 רשום שתותר תוספת גוזזטראות בהתאם לתקנות. יש להסיר הוראה זו ולהוסיף שטח מרפסות מוצע בעמודה המותאמת לכך בטבלה מס' 5.

ב. שימושים-

יש להסיר את כל תוכן סעיף 4.1.1 ולפרט שימושים כנהוג. בדומה לכך יש להסיר את סעיף 4.1.2 תת סעיף 3.

ג. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי-

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, מרווח מינימלי בין בנינים, גישה למסחר, הוראות לשטחים הפתוחים, הוראות לשתילה ונטיעות בהם התייחסות להיקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, ונטיעות במרווחים הקדמיים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – בתיאום עם אגף התכנון.
2. הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות שתהיינה תקפות באותה עת.
3. עיצוב חזיתות הבניין והשפה האדריכלית יתואמו עם אדריכל העיר.
4. התכנון, הבנייה והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבנייה בני קיימא כפי שתהיה בעת הוצאת תיק המידע להיתר.

ד. פיתוח

יש להטמיע את ההערות הבאות בהוראות התכנית:

בסעיף 4.1 ג 2 - להוסיף הערה שכל עמודי הקולונדה יהיו באותו קו.

- בסעיף 4.1 ג 6 - מיקום הכניסה ללובי המגורים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 בסעיף 4.1 ד - להוסיף הערה שבתחום זיקת ההנאה תקרת המרתף תהיה לפחות 50 ס"מ מפני המדרכה מעליה.
 בסעיף 4.1 ה 1 - יש לעדכן את ההוראות כך ששטח החלחול יהיה 15% משטח המגרש ולא פחות מזה.
 בסעיף 4.1 ה 4 - הפתרונות המוצעים לא יהוו תחליף ל-15% שטח מחלחול.
 בסעיף 4.2 ו 5 - בשל בעיות ניקוז, הכניסות לרכב והמנגנונים למניעת הצפות בחניונים ייקבעו על פי החלטת אגף תשתיות ומהנדסת העיר בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. הכניסות יהיו מרחוב המרגנית או מרחוב רוקח על פי החלטת העירייה. יש למחוק את ההוראה שקובעת כניסה מרחוב רוקח.
 הסבר להערה לגבי הכניסות לרכב: בשל בעיות ניקוז קשות ברחוב רוקח יש חשש להצפות בחניונים ולכן יש להעביר את הכניסות לרכב לרחוב המרגנית.
 בסעיף 4.2 ו 6 - פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
 בהוראות התכנית אין כלל התייחסות לסעיפים הקשורים לפיתוח ונטיעת עצים.
 יש להוסיף סעיפים אלו:
 - עומק שתילה נדרש בכל שטחי הגינון - לפחות 1.2 מטר נטו ללא הגבהות מעל גובה הריצוף.
 - נטיעת עצים - יש לטעת לפחות עץ אחד על כל 50 מ"ר פיתוח.

ה. עצים-

- סקר העצים מאושר עקרונית על ידי פקיד היערות בכפוף להערות:
 רחבת כבוי אש במגרש 102 תופסת שטח מדרכה יקר עדיף להעביר אותה לפינת רוקח נרקיסים בניצב ולנצל את השטח שהתפנה לעצים חדשים כולל מערכת השקיה עירונית + שעון מים עירוני על חשבון יזם והכנת תשתית שרוללים לכל העצים העירוניים בתכנית. לאחר העדכון יש לקבל אישור סופי טרם העברת התכנית לועדה המחוזית.
ו. תנועה וחניה -
 הפרויקט נמצא במיקום בעל חשיבות גדולה לחיבור שכונת ותיקים לפארק הירקון. יש לעדכן את חתך הרחוב בשדרות הנרקיסים בנספח הבינוי ונספח התנועה - להוסיף שביל אופניים, להרחיב את המדרכות להולכי הרגל, לבטל את החניות משני צידי הרחוב. יש לתאם חתך רחוב מעודכן מול אגף התנועה ואגף התכנון.

- רחבות כבוי האש יתוכננו מול הכניסות לחניונים בהתאם למיקומים שייקבעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
מאזן החנייה:
 1. **חסרות 13 חניות.** אין אפשרות לשלם תמורתן לקרן חנייה ("כופר חנייה"), היות שהאזור אינו "מכוסה" במפת החניונים לקרן חנייה.
 2. חניות אופנועים יחושבו לפי 5:1 ולא 10:1.
תכנון הרחובות המשיקים לפרויקט וקומת הקרקע:
 יש להציג תכנון מפורט של הסדרי התנועה, כולל התייחסות לצמתים ולחניות. אין להשאיר את המצב הקיים שאינו טוב.
תכנון החניון התת-קרקעי:
 1. כל החניות יהיו ברמת שירות 1.
 2. יש להסדיר חניות לדו גלגלי (אופניים ואופנועים) לפי התקן. לא יאושרו חניות אופניים במחסנים פרטיים. לא הוצגו חניות אופניים בתוכנית.
 3. יאושרו עד 3 מכפילי חנייה לכל חלקה (כל מכפיל יהיה ל-2 חניות ולא יותר).
 4. יש לסמן בצבע שונה את החניות לכל שימוש (מגורים, מסחר וכו').
 5. החניות לשימושים שאינם מגורים יוסדרו במרתף 1-.

ז. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא

- יש לעגן בהוראות התכנית סעיף הקשור לאיכות הסביבה ובנייה בת קיימא בהתאם למדיניות מחלקת איכות הסביבה של רמת גן (רג/מד/23) וכן ל- רג/מד/2א. בנוסף יש להטמיע התייחסות לנושאים כגון: אסבסט, פסולת, קרינה ואקוסטיקה.
 יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:
 4.1.2 ג) סעיף 4 עבור כל יחידות המסחר יבנה פיר אוורור ייעודי עד לקומת הגג העליון.
 4.1 מגורים ד' (ה) להוסיף סעיף מספר 5 – עבור כל קומות המרתף יבנה פיר שחרור עשן ייעודי עד לקומת הגג העליון.
 סעיף מספר 6 – יוקצה חלל ייעודי בקומת המרתף המיועד לחדר קירור ליחידות המסחר.
 (ו) חניה להוסיף סעיף מספר 7 – בעבור כל החניות בפרויקט תהיינה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

התייחסות נוספת לצרף להוראות התוכנית:

על גג המבנה יוקצה מקום ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, כמו כן 30% משטח הגג יתוכנן כגג כחול.
התוכנית תבטיח דרכי גישה וקישוריות בין אתר טבע עירוני לבין שטחי ציבור סמוכים.

ח. סטייה ניכרת -

יש להוסיף בהוראות סעיף סטייה ניכרת – כל הבלטה מעבר לקו בניין תיחשב סטייה ניכרת כולל הבלטת מרפסות.
כמו כן, תוספת גובה ותוספת יח"ד יחשבו סטייה ניכרת.

ט. הוראות הפקעה ורישום:

1. עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.
2. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
3. תנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי תנ"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

י. תנאים לרישום:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר חתימה על הסכם מול אגף הנכסים למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
2. יבחן הצורך לכלול במסגרת ההסכם עם אגף נכסים התייחסות לעניין פיתוח תשתיות, שלביות ביצוע הפיתוח וגמר הפיתוח כתנאי לתעודת גמר. במידת הצורך ולפי חוות דעת יועצת הפיתוח, ההסכם יכלול התייחסות לאפשרות של העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', בתחום המקרקעין בתחום התכנית ובסמיכות ככל שידרש ע"י מהנדס העיר. במסגרת ההסכם תבחן אפשרות לתכנון ובניית השטח החום ע"י היזם בשיתוף עם העירייה.
3. תנאי לתעודת גמר יהא אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה עבור כל שטח התכנית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה בנושא זה, בפרק ג' סימן ז'. סעיף זה לרישום תצ"ר הינו תנאי המופיע בכל תיק מידע לכל בקשה ולא ניתן לוותר עליו.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבת כמפורט לעיל.
5. תנאי להיתר יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לעניין הטמעת הנחיות הנוגעות להיבטים סביבתיים, לרבות לנושא, אקוסטיקה, אוורור מרתפים, מטרדי ריח, וממשק בין השימושים השונים בתחום התכנית.
6. תנאי לתעודת גמר יהא עמידה בתנאים הנדרשים לעניין בנייה בת-קיימא לפי מדיניות הוועדה המקומית לבניה בת-קיימא, ובהתאם לתקן 5281. הנושא יתואם מול מח' איכות סביבה ואגף תכנון.
7. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
8. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא מילוי כל הוראות ההסכם עם אגף נכסים לרבות הקמה, העברה ורישום השטחים הציבוריים לרבות השטחים הבנויים המיועדים להקצאה ציבורית ע"ש העירייה ללא תמורה.
9. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח המגרש לרבות השלמת החיבורים לכלל התשתיות העירוניות וכן פיתוח של שטחים ציבוריים צמודים ככל שנדרש לפי שביעות רצון מהנדס' העיר.
10. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.

יא. תנאים להעברה התכנית לועדה המחוזית:

1. מסמכי התכנית יתוקנו במלואן, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לשביעות רצון אגף התכנון.
2. מתן התחייבות לחתימה על הסכם מול אגף נכסים והאגף לפיתוח כלכלי הנכסים למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.

- אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
3. אישור יועצת הפיתוח של הועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
4. תיאום עם המ' לאיכות סביבה לעניין הטמעת הנחיות בתחום איכות הסביבה במסמכי התכנית.
5. קבלת אישור לסקר עצים ונספח עצים מפקיד היערות לעניין כריתה/ העתקה של העצים בתכנית.
6. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
7. אישור אדר' העיר לתכנון, לבינוי עיצוב ולפיתוח המוצעים.
8. הטמעת הערות טכניות בכפוף להנחיות אגף תכנון.
9. יש להשלים תיק במנהלת להתחדשות עירונית, להגיש תסקיר חברתי בכפוף להנחיות ואישור המנהלת להתחדשות עירונית ע"פ סעיפים 5 ו-9 לנוהל התחדשות עירונית שאושר בוועדה המקומית, ובהתאם להנחיית יו"ר הוועדה המחוזית מיום 7.10.2019.

י.ב. הערות טכניות ובינהן:

- הערות טכניות למסמכי התכנית – יוטמעו בכפוף להנחיות אגף תכנון.
בין יתר ההערות להטמעה במסמכי התכנית:
- יש להוסיף לשם התכנית בתקנון ובכל מסמכי התכנית את השם רג/מק/1898 – רוקח 56, 58.
 - סעיף 4.1.2 תת סעיף ד – זיקות הנאה: יש לנסח את הסעיף זיקות הנאה שייקבעו בעת תכנית בינוי אדריכלית ולא בהיתר הבנייה.
 - סעיף 4.1.2 תת סעיף ה1 – יש להסיר ולכתוב סעיף הנוגע לחלחול בהתאם להנחיית יועצת הפיתוח.

י.ג. תוקף החלטה – שנה אחת .

9. בוועדת המשנה מס' 2024004 מיום 18/2/2024 הוחלט:

התכנית הוגשה כתכנית בסמכות מקומית. נושא הסמכות יבדק ע"י היועצת המשפטית. ככל ויוסכם על ידי היועצת המשפטית לוועדה המקומית כי התכנית הינה בסמכות מקומית, ניתן יהיה להפקיד את התכנית בכפוף למילוי התנאים בהתאם להחלטה זאת. ככל שיובהר כי התכנית הינה בסמכות מחוזית, תהווה החלטה זאת המלצה להפקדה בתנאים לוועדה המחוזית.

כללי:

1. מכפיל יח"ד - המכפיל העירוני המאושר ע"י הועדה לשכונה זאת הוא 1:2.05 על כן ניתן לאשר עד 58 יח"ד. עליה מעבר לכך תבחן ביחס לדו"ח כלכלי שיוגש לאגף פיתוח כלכלי. ככל שהתכנית תהיה בסמכות המחוזית, מס' יח"ד ייבחן בהתאם לתקן 21.
2. קו בניין לרח' הנרקיסים - ניתן לעדכן קו בניין 0 רציף לאורך כל הרחוב הנרקיסים ובתנאי שתשמר זיקת הנאה בקולונדה בעומק 4 מ' לכל אורך החזית המסחרית.
3. גובה חזית מסחרית - לא יעלה על 5 מ' ממפלס 0.0 ביחס לכל אורך החזית המסחרית.
4. חלחול - שטח החלחול יעמוד על 15% משטח המגרש כל גמישות לעניין זה תבחן מול מח' איכות סביבה של עיריית ר"ג בכפוף להצגת פתרונות נוספים להחדרת מי נגר.
5. פריקה וטעינה לחזית המסחר - תבחן מול אגף התנועה של עיריית ר"ג. יש לעדכן סעיף זה בהוראות התכנית.
6. תקן חניה - יוכל להיות מופחת עד 0.7 וייקבע סופית בשלב ההיתר.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני, מר דני גולדשטיין)

10. רקע לדיון בוועדה מס' 2025006 מיום 23/3/2025:

- א. במהלך השנה האחרונה נעשה ברור משפטי לנושא סמכות התכנית. לאחר שהובן כי התכנית הינה בסמכות מקומית החל עדכון המסמכים, התיאומים הנדרשים וההסכמים.
- ב. בדיקת מסמכי התכנית הינה בישורת אחרונה של תיאום.
- ג. כתב ההתחייבות והשיפוי הינם בעבודה מול אגף הנכסים ומול המחלקה המשפטית.
- ד. במכתב היזם מתאריך 11.02.2025 התבקשה הארכת החלטת הועדה המקומית ב-3 חודשים נוספים למען סיום מילוי התנאים בהחלטת ההפקדה.

ה. במסגרת זו יש לעדכן את החלטת הוועדה מהמלצה להפקדה במחוז- להפקדת התכנית בסמכות מקומית.

חוות דעת אגף התכנון לדיון זה:

עדכון סמכות התכנית לסמכות ועדה מקומית והפקדת התכנית בהתאם לתנאים והתיקונים כמפורט בהחלטת ועדה המשנה מתאריך 18/02/2024. בנוסף לכך יוארך תוקף ההחלטה ב-3 חודשים נוספים עד לתאריך 17.05.2025

המלצת מהנדסת העיר כפי שהייתה בדיון זה:

עדכון סמכות התכנית לסמכות ועדה מקומית והפקדת התכנית בהתאם לתנאים והתיקונים כמפורט בהחלטת ועדה המשנה מתאריך 18/02/2024. בנוסף לכך יוארך תוקף ההחלטה ב-3 חודשים נוספים עד לתאריך 17.05.2025

11. רקע לדיון בוועדה מס' 2025013 מיום 13/7/2025:

התכנית הובאה לדיון עם בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מקומית מס' 2025006 מיום 23/3/2025. התכנית טרם השלימה תנאים כגון: כתב שיפוי, התחייבות להסכם ועדכון הוראות התכנית לעניין יחס לתכניות.

חו"ד אגף התכנון בדיון זה:

יש להאריך את תוקף ההחלטה ליום 17/11/2025 בכפוף לתיקונים הנדרשים על פי חו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים, השלמת כתב שיפוי, השלמת התחייבות להסכם ועדכון הוראות התכנית לעניין יחס לתכניות.

המלצת מהנדס העיר כפי שהייתה בדיון זה:

להאריך החלטת ועדה מקומית עד לתאריך 17.11.25 בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון.

12. בוועדת המשנה מס' 2025013 מתאריך 13/7/25 הוחלט:

להאריך החלטת ועדה מקומית עד לתאריך 17.11.25 בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון.

13. רקע לדיון הנוכחי:

התכנית מובאת לדיון עם בקשה להארכת תוקף החלטת ועדה מקומית מס' 2025013 מיום 13/7/2025. התכנית טרם השלימה תנאים כגון: כתב שיפוי, התחייבות להסכם, חישוב השטחים, קביעת הסמכות ועדכון הוראות התכנית לעניין יחס לתכניות. כמו כן, בבחינת התכנית בהיבטים תכנוניים ומשפטיים נמצא לנכון לכלול את התכנית בקו כחול אחד וכן לדייק את נושא השטחים בהתאם לסמכות הוועדה.

14. חו"ד אגף התכנון:

יש להאריך את תוקף ההחלטה ליום 17/1/2026 בכפוף לתיקונים הנדרשים על פי חו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים לרבות שינוי התכנית לקו כחול אחד.

המלצת מהנדס העיר

להאריך את החלטת הוועדה המקומית בחודשיים נוספים עד לתאריך 17.1.2026, בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון. לא תינתן אורכה נוספת.

החלטות

להאריך את החלטת הוועדה המקומית בחודשיים נוספים עד לתאריך 17.1.2026, בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון. לא תינתן אורכה נוספת.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה."

בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -
רשאים 2 חברי הוועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.