

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2025023 ביום רביעי תאריך 24/12/25 ד' טבת, 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
מר ליר לוי

סגל:

אינג' סיגל חורש
אדר' שרון קופרשטיין
עו"ד לירון רותם
אדר' אבישי בן - שושן
מר אורן ארד
גב' אילנה דהן
אדר' הדס גואטה
אדר' רות שרת
שרית אלטמן

מוזמנים:

מר אדם קיגסברגר
מר עמית גוטליב
גב' לינור גולומב-קרזנר
אדר' רות קשטן-ארצי
אדר' ליאת איינהורן
גב' לירון נחום
אדר' עינב קווה
אדר' דפנה בר
גב' שושי צאיג
עו"ד דנה פריד-אושריאל

נעדרו**חברים:**

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

נציגים:

אדר' לילך אברמוביץ
אדר' 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

מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה עד 08:45 חזר ב- 09:30
משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה מ"מ יו"ר סעי' 7 תכנון
חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה עד 09:00

מהנדסת העיר
אדריכלית העיר
השרות המשפטי
מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
מח' מידע תיכנוני ותצ"רים
אגף תכנון
אגף רישוי ותמ"א
מנהלת תפעול הוועדה המקומית

נציג הארגונים האזרחים
נציג ארגון הקבלנים
ראש המינהלת התחדשות עירונית
רכות תכנון מינהלת התחדשות עירונית
תכנית 506-1361534
תכנית 506-1361534
תכנית 506-1266402
תכנית 506-1361534
תכנית 506-1361534
תכנית 506-1427285

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

נציגת שר הפנים בעל דעה מייצגת
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

מס' דף: 2

- מנהלת אגף פיתוח כלכלי
- המח' לאיכות הסביבה

סגל:
גב' חן גינון
מר שחר שטיינבך

מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM
הישיבה נפתחה בשעה 08:25 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025021 מיום 07/12/2025
2. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025022 מיום 11/12/2025
3. דיון בתכניות.
4. דיון בבקשות להיתר.
5. דיון בהתנגדויות לתכנית מתאר לעיגון הקלות.

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025021 מיום 07.12.2025 – מאושר פה אחד
פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025022 מיום 11.12.2025 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 13:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	s/2224	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקת הנאה בשד' הילד 1	6
2	s/2164	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום ברחוב יד שלום 20	8
3	s/2233	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום : רח' סטרומה 15,17	10
4	s/2237	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום ברח' תרע"ד 12, 14	12
5	s/2238	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום - שדרות התמרים 10	14
6	506-1361534	דיון בהפקדה	רג/ מק/ 1948 איחוד מגרשים, רחוב הירדן 14,16	16
7	506-1275726	להחלטת הועדה	מתחם תלפיות רמת גן, סעיף 77-78	20
8	506-1266402	דיון חוזר	רג/מק/ 1944 - התחדשות עירונית מתחם הרימון רמת גן	24
9	506-1427285	דיון בהתנגדויות (אחרי דיון בבקשות)	רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות	125

שם: תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקת הנאה בשד' הילד 1
נושא: מפה לצרכי רישום

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,782.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6125 חלקות: 142

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום ותשריט זיקת הנאה על פי תכנית רג/1415 ; רג/1415/1

מטרת התכנית

רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית רמת גן

רישום זיקת הנאה לציבור

פרטים:

שטחה הרשום של חלקה 142 בגוש 6125: **1.782 דונם**

החלוקה המוצעת: בהתאם לתכנית רג/1415 ; רג/1415/1

שטח מגרש ביעוד דרך: **0.283 דונם** (מגרש מס' 601)

שטח מגרש ביעוד מגורים: **1.499 דונם** (מגרש מס' 801)

מסחר ומוסדות ציבור

סה"כ שטח מצב יוצא: 1.782 דונם

תשריט זיקת הנאה: בהתאם לתכנית לתכנית רג/1415 ; רג/1415/1

זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, בשטח 162 מ"ר (מסומן בתשריט באות A)
זיקת ההנאה בשטח שבין קו הבניין למסד ל"מבנה לשימור" ובדופן המערבית של המגרש



סטטוס רישוי : הוצא היתר בנייה מס' 2025375 מיום 17.11.2025 :
בשלבי הוצאת היתר תחילת עבודות :

המלצת אגף התכנון :

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.
לאשר תשריט זיקת הנאה

המלצת מהנדס העיר

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.
לאשר תשריט זיקת הנאה

החלטות

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.
לאשר תשריט זיקת הנאה

פרטי ההצבעה :

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

מפה לצורכי רישום: s/2164

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: תכנית לצרכי רישום ברחוב יד שלום 20
נושא: מפה לצרכי רישום
רמת-גן
שטח התוכנית: 598.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות
כפיפות
לתכנית
א/1472
340

בעלי עניין:

יזם/מגיש: בזלת ישראל
גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6157 חלקות: 585

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום על פי תכנית רג/1472א

מטרת התכנית

רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית רמת גן

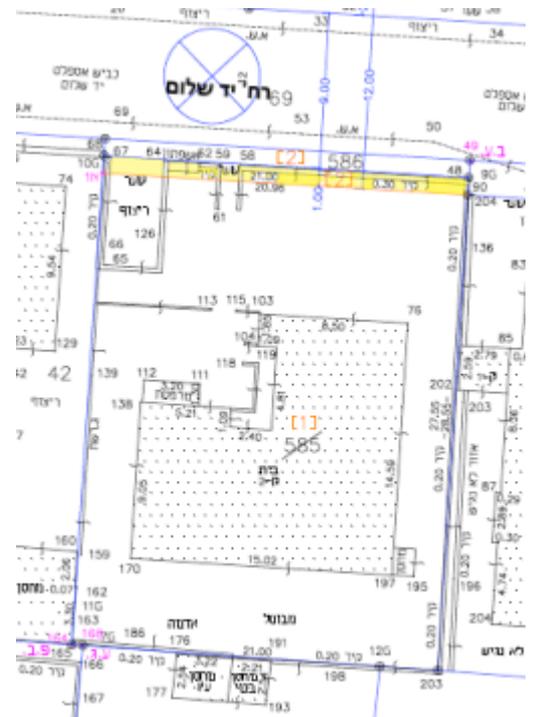
פרטים:

שטחה הרשום של חלקה 585 בגוש 6157: **0.598 דונם**

החלוקה המוצעת:

שטח מגרש ביעוד מגורים: 0.577 דונם

שטח מגרש ביעוד דרך: 0.021 דונם



סטטוס רישוי : הבקשה אושרה בוועדה מס' 2024009 מיום 23.06.2024 : בתנאים
טרם הוצאת היתר בנייה : השלמת גיליון דרישות

המלצת אגף התכנון :

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת

החלטות

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.

פרטי ההצבעה :

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

מפה לצורכי רישום: s/2233

3: סעיף

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: תכנית לצרכי רישום: רח' סטרומה 15,17
נושא: מפה לצרכי רישום
רמת-גן
שטח התוכנית: 1,088.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות

לתכנית
340

בעלי עניין:

צליח רוטשילד בע"מ

יזם/מגיש:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6205 חלקות: 359, 361

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום

מטרת התכנית

רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית רמת גן

פרטים:

שטחה הרישום של חלקה 359 בגוש 6205: 0.543 דונם

שטחה הרישום של חלקה 361 בגוש 6205: 0.545 דונם

החלוקה המוצעת:

חלקה 359:

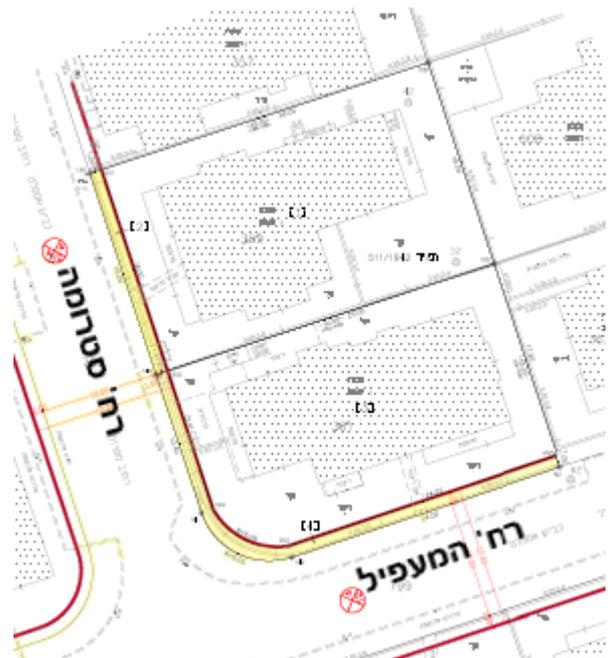
שטח מגרש ביעוד מגורים: 0.525 דונם

שטח מגרש ביעוד דרך: 0.018 דונם

חלקה 361:

שטח מגרש ביעוד מגורים: 0.500 דונם

שטח מגרש ביעוד דרך: 0.045 דונם



סטטוס רישוי : הבקשות אושרו בוועדה מס' 2025019 מיום 09.11.2025 : בתנאים
טרם הוצאת היתר בנייה : השלמת גיליון דרישות

המלצת אגף התכנון :
לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

המלצת מהנדס העיר
לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

החלטות
לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.
יש לערוך בדיקה בהשוואה בין שטח המגרשים לבין חישוב השטח הכולל.

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

מפה לצורכי רישום: s/2237

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: תכנית לצרכי רישום ברח' תרע"ד 12, 14
נושא: מפה לצרכי רישום
רמת-גן
שטח התוכנית: 954.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
כפיפות
כפיפות

לתכנית
340
506-0425199

בעלי עניין:

יזם/מגיש: סופיה בתרע"ד בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6128 חלקות: 564, 566

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום על פי תכנית רג/מק/1735 (506-0425199)

מטרת התכנית

רישום איחוד החלקות למגרש בנייה אחד, בהתאם להוראות התכנית רג/מק/1735

פרטים:

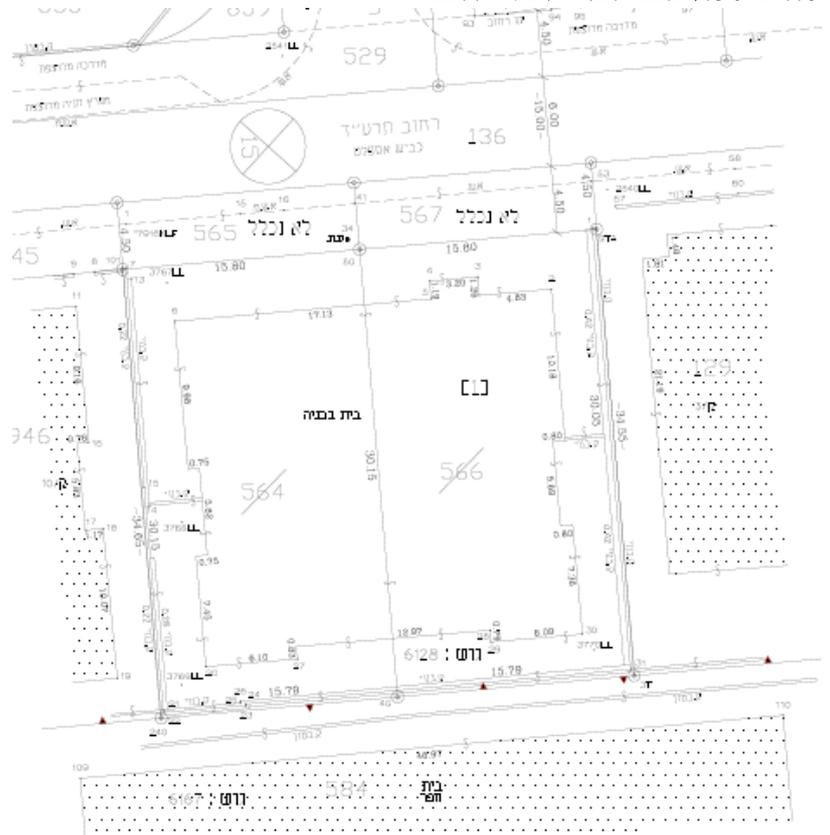
שטחה הרשום של חלקה 564 בגוש 6128: **0.477 דונם**

שטחה הרשום של חלקה 566 בגוש 6128: **0.477 דונם**

סה"כ שטח מצב נכנס: 0.954 דונם

איחוד חלקות: בהתאם תכנית רג/מק/1735, טבלת הקצאה ואיזון:
שטח מגרש ביעוד מגורים: **0.954 דונם** (מגרש מס' 101)

סה"כ שטח מצב יוצא: 0.954 דונם



סטטוס רישוי : הבקשה אושרה בוועדה מס' 2021009 מיום 02.06.2021 : בתנאים
טרם הוצאת היתר בנייה : השלמת גיליון דרישות

המלצת אגף התכנון :

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

החלטות

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

פרטי ההצבעה :

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

מפה לצורכי רישום: s/2238

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: תכנית לצרכי רישום - שדרות התמרים 10

נושא: מפה לצרכי רישום

רמת-גן

שטח התוכנית: 754.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

אטריום התמרים 10 בע"מ

יזם/מגיש:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6125 חלקות: 288

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום

מטרת התכנית

רישום השטחים הציבוריים בבעלות עיריית רמת גן

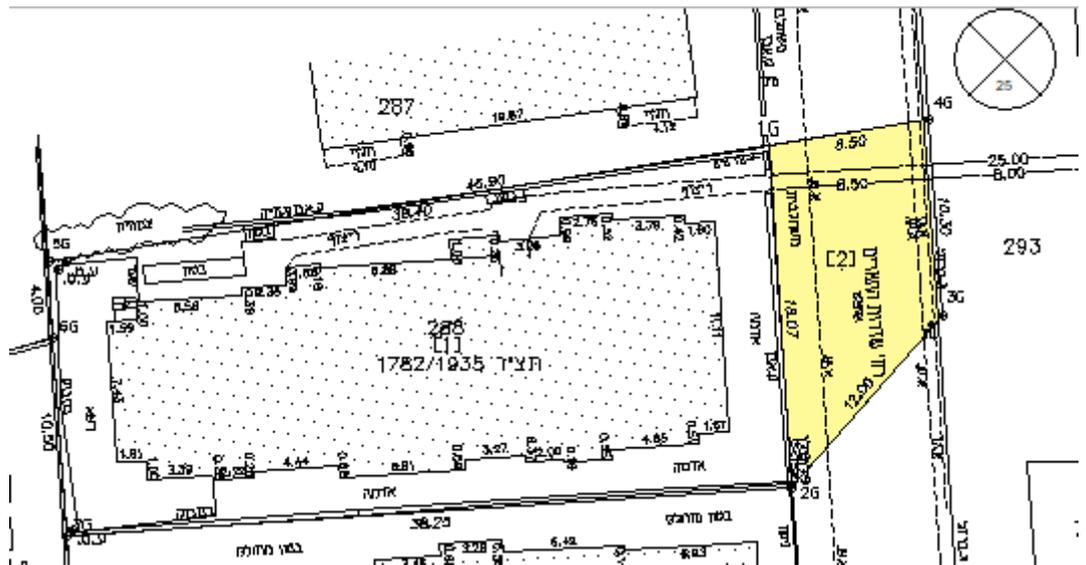
פרטים:

שטחה הרישום של חלקה 288 בגוש 6125: 0.754 דונם

החלוקה המוצעת:

שטח מגרש ביעוד מגורים: 0.630 דונם

שטח מגרש ביעוד דרך: 0.124 דונם



סטטוס רישוי: הבקשה אושרה בוועדה מס' 2025011 מיום 15.06.2025:

טרם הוצאת היתר בנייה: השלמת גיליון דרישות

המלצת אגף התכנון:

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

החלטות

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית מאושרת.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מפורטת: 506-1361534**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025

שם: רג/ מק/ 1948 איחוד מגרשים, רחוב הירדן 14,16

נושא: דיון בהפקדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 776.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 14 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
כפיפות	506-1085653
כפיפות	רג/ג 169
כפיפות	רג/ג 340
כפיפות	רג/ג 340
כפיפות	רג/ג 340/1
כפיפות	רג/ג 340/15
כפיפות	רג/ג 340/21
כפיפות	רג/ג 340/3
כפיפות	רג/ג 340/31
כפיפות	רג/מק 340/10
כפיפות	רג/מק 340/11
כפיפות	רג/מק 340/11
כפיפות	רג/מק 340/17
כפיפות	רג/מק 340/19
כפיפות	רג/מק 340/21
כפיפות	רג/מק 340/3
כפיפות	רג/מק 340/33
כפיפות	רג/מק 340/38
כפיפות	רג/מק 340/6
כפיפות	רג/מק 340/9

גבולות התוכנית

מצפון חלקה 164 רח' הירדן 12, ממזרח חלקות 392,394 רח' הירדן, מדרום חלקה 389 רח' הירדן 18, ממערב חלקות 162,489 רח' תל-חי 7,9.

בעלי עניין:**יזם/מגיש:** שרון נבו**עורך התכנית:** ליאת איינהורן פנחס**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6186 חלקות: 391, 393

מטרת הדיון

אישור הוועדה על הפקדת התכנית

מטרת התכנית

איחוד שני מגרשים ביעוד מגורים ג'

עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- תוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.

פרטים:**א. נתונים כמותיים בתכנית המוצעת:**

מס' יחיד קיים: 15 יחיד

מס' יחיד מוצע: ל"ר

יחס יחיד מוצע: ל"ר

ב. גבולות התוכנית: התכנית נמצאת בשכונת נגבה לאורך רחוב הירדן. מיקומה של התכנית - מכיוון מזרח

רחוב הירדן, מכיוון צפון חלקת מגורים (חלקה 164), מכיוון מערב חלקות מגורים (חלקה 162 וחלקה

ג. רקע:

1. בשטח התכנית שתי חלקות שני מבני מגורים בעלי קיר משותף, בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת שמשמשת חניה לדיירים המבנים. ייעוד החלקות הינו מגורים ג'. התכנית מציעה איחוד חלקות, תוך שינוי קווי הבניין והוספת זכות מעבר לאורך רחוב הירדן. כמו כן, התכנית כוללת הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק, תוך הריסת מתחם התכנית נמצא בקרבה לבית הספר היסודי "אביגור", קניון מרום נווה ופארק מרום נווה.
2. אחת מחלקות המגורים הסמוכות לתכנית מכיוון מערב הינה חלקה שעברה התחדשות במסלול תמ"א 38, יתר חלקות המגורים המקיפות את המבנים לא התחדשו.
3. לאורך השנים נעשו מספר ניסיונות לצירוף החלקות הסמוכות למתחם תכנוני גדול יותר, אך ניסיונות אלו לא צלחו ובישיבה שהתקיימה בתאריך 03/06/2021 במעמד מהנדסת העיר, אדריכל העיר הקודם, מנהלת מח' תכנון וראש המינהלת דאז. בישיבה זו הוחלט כי:
 - א. חלקות 393 ו-391 בגוש 6186 יוכלו להתחדש בנפרד ללא רתימה של החלקות מדרום ברחוב הירדן 18-20 וכן תל חי 11-13 (חלקות 389, 360, 448, 446 בגוש 6186).
 - ב. ככל שחלקה 393 ו-391 בגוש 6186 יתחדשו בהליך של תמ"א. הם יוכלו לעשות כן במסגרת גבהי הבינוי המקובלים.
 - ג. ככל שיבקשו מספר קומות גבוה יותר תדרשו להכנת תכנית מפורטת בהתאם למכפיל שלא יעלה על 2.8:1 (על עדכוניו ושינויו) בכפוף להקצאת תועלת ציבורית שתקבע מול אגף התכנון במסגרת תיאום התכנית.
4. תהליכי תכנון המקודמים באזור התכנית המוצעת: בקרבת מתחם התכנון, מכיוון דרום-מזרח (בצידו השני של הרחוב) מקודמת יוזמה נוספת - "הירדן 19-11", הנמצאת בשלבי תיאום מול אגף התכנון. מכיוון צפון, מקודמת תכנית "רג/1946- הירדן 8-2, נגבה 44-42, החי"ל", אשר צפויה להיכנס לדיון במליאת הוועדה הקרובה (בתאריך 2/12/25). מכיוון צפון-מזרח מקודמת תכנית "רג/1918- הירדן 3-1-5", אשר נדונה במליאת הוועדה המקומית בתאריך 19.01.2025 ונמצאת בשלב תיקונים טרם העברה למחוז. כמו כן, ישנן יוזמות תכנוניות בשלבי תיאום שונים בצדה המערבי (נגבה 36, החי"ל 61-57, בת שוע 5) ובצדה הצפוני (נגבה 55-47).
5. **תכנית כוללנית – רג/1:** תכנית המתאר הכוללנית הופקדה בתאריך 21.04.2025. התכנית הכוללנית מהווה מסגרת תכנונית מרבית וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות. במסגרת התכנית נקבעו תבניות בינוי מקסימליות לעיר. רחוב הירדן נקבע כאחד מרחובות השלד בתכנית, כציר ירוק משני וכרחוב בעל חזית מסחרית. כמו כן, גובה בינוי מרבי לא יעלה על 16-20 קומות ברוטו. התכנית תואמת את תכנית המתאר בגרסתה המופקדת.
6. **יחס לתמ"א 70:** התכנית אינה כלולה בתחום תמ"א 70.
7. **מדיניות מחוזית:** לא רלוונטי מאחר והתכנית עוסק באיחוד וחלוקה בלבד.
8. **תהליך/רקע קידום התכנית:** התכנית מקודמת לצורך איחוד שתי חלקות סמוכות ותוספת חזית מסחרית.
9. **חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק צורפה לסדר היום.**
10. **חוות דעת מהנדס העיר לפי סעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבנייה צורפה לסדר היום.**
11. **מצב מוצע:**
 1. מהדורה הוראות 15 ותשריט 11

2. תיאור המצב המוצע: מוצעת בזאת תכנית איחוד שתי חלקות ותוספת שימוש מסחר לחזית בקומת הקרקע ברחוב הירדן.

יא. חוות דעת אגף התכנון:

להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. כתב שיפוי:

הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.

2. תועלות ציבוריות בתכנית:

א. זכות המעבר להולכי רגל תתחבר ותהיה המשכית למדרכת הרחוב ופנויה ממכשולים. בשטח זיקת ההנאה תתאפשר הטמעת תשתיות כולל הכנה לתאורת רחוב, הכנה לעמדת קורקינטים ואופניים חשמליים. כמו כן, יוצג עומק שתילה של 1.5 מ' בשטח זה.

1. חזית מסחרית:

א. החזית המסחרית תהיה רציפה ושקופה לכל אורכה. לא ניתן יהיה למקם פתחי אוורור, מתקנים טכניים או מעבר לרכבים.

ב. בהוראות התכנית ייכתב כי חל איסור על הגבלת שימושי מסחר. כגון בתי קפה, מסעדות מזנונים ועוד בתקנון הבית המשותף.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מנדפים כארובה פנימית עד הגג העליון לכל היחידות המסחריות, כך שיותאמו לשימוש כבתי קפה או מסעדות.

2. עצים: בתחום התכנית סומנו עצים לשימור, יש להשלים תיאום מול פקיד היערות לנושא העצים הבוגרים בתכנית.

3. שימור: לא קיימים מבנים או אתרים לשימור בשטח תכנית.

4. תנאים בהליך רישוי:

א. אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום עבור כל שטח התכנית כולל רישום שטחים ציבוריים על שם העירייה וכן תשריט זיקות הנאה בתחום התכנית.

ב. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.

ג. זכות המעבר להולכי רגל תקבע בתשריט זיקות טרם קבלת טופס 4.

5. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובניהן:

יש לעדכן בהוראות התכנית:

א. יש לעדכן את שם התכנית "רג/מק/1948 איחוד מגרשים הירדן 14-16"

ב. יחס בין תכניות- יש לעדכן כי היחס לתכנית רג/340 הינו שינוי. כל היתר נשארות בכפיפות.

ג. בסעיף 4.1.2 ב' - זכות מעבר – יש להוסיף תת סעיף נוסף אשר ינוסח כך: בשטח זכות המעבר להולכי רגל תתאפשר הטמעת תשתיות כולל הכנה לתאורת רחוב, הכנה לעמדת קורקינטים ואופניים חשמליים. כמו כן, יוצג עומק שתילה של 1.5 מ' בשטח זה.

ד. יש להוסיף סעיף פיתוח ונוף, אשר יכלול:

- שמירת עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט.

- במסגרת היתר הבניה תשולב נטיעת עצים חדשים.

ה. סעיף 7.2 תכנית זו תפקע בתום 5 שנים ממועד מתן תוקף, תתאפשר הארכת התוקף בעוד 5

שנים במידה ותועבר בקשה טרם פקיעת התכנית לוועדה המקומית.

6. תנאים הפקדת התכנית:

א. אישור פקיד היערות לנושא העצים הסוגרים בתכנית.

ב. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון

פרטי ההצבעה:

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

שם: מתחם תלפיות רמת גן, סעיף 77-78
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 33,759.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 2

בעלי עניין:

עדן בר

עורך התכנית:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6205	חלקות: 184, 179, 135
גוש: 6205	חלקות: 197, 194, 192
גוש: 6205	חלקות: 200, 199, 198
גוש: 6205	חלקות: 205, 204, 202
גוש: 6205	חלקות: 225, 224, 223
גוש: 6205	חלקות: 234, 229, 228
גוש: 6205	חלקות: 285, 283, 282
גוש: 6205	חלקות: 289, 288, 286
גוש: 6205	חלקות: 531, 422, 421
גוש: 6205	חלקות: 534, 533, 532
גוש: 6205	חלקות: 559, 558, 557
גוש: 6205	חלקות: 612, 600, 586
גוש: 6205	חלקות: 617, 614, 613
גוש: 6205	חלקות: 620, 619, 618
גוש: 6205	חלקות: 637, 635, 631
גוש: 6205	חלקות: 690, 689, 640
גוש: 6205	חלקות: , 732, 731

חלקי חלקות:

גוש: 6205 ח"ח 639

מטרת הדין

המלצה בפני הוועדה המחוזית על פרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם שבין הרחובות ז'בוטינסקי, ביאליק, אבא הילל ותלפיות ברמת גן. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית.
- קביעת ייעודי קרקע ושימושים וחזיתות מסחריות.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות מבני מגורים, מבני תעסוקה מבני ציבור ושטחים פתוחים.
- קביעת זכויות בנייה, קווי בניין ותכנית בינוי מותרת.

פרטים:

א. רקע לקידום פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית:

- באזור מקודמת תכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי, באמצעות שלושה מתחמי מימוש המקודמת יחד ע"י מספר יזמים. התכנית קובעת שטח לצורך הקמת בית ספר יסודי חדש בשכונת הגפן.
- התכנית המוצעת חלה על 43 חלקות וחלקי חלקות בשטח כולל של כ-33 דונם לאורך רחובות ביאליק ותלפיות, ממזרח דרך ז'בוטינסקי, וממערב דרך אבא הלל.
- במגרש ברחוב תלפיות 30 (גוש: 6205 חלקה: 192) מקודמת תכנית נקודתית על המגרש. התכנית קודמה בסמכות מחוזית והוגשה בהשגה, לאחר דיונים במחוז הוחלט לקדם את הבינוי באמצעות תכנית בסמכות מקומית. התכנית בשלבי קליטה באגף התכנון לקראת הבאתה לדיון בוועדה מקומית. גובה הבינוי הצפוי בתכנית הינו מרקמי ובדומה למבנים שכבר התחדשו משני צידיו.

מס' דף: 19

4. תכנית אב לשכונת הגפן- תכנית האב לשכונות הגפן ונחלת גנים אושרה בוועדה המקומית, בישיבה מס' 2018012 מיום 13.05.2018. הוועדה החליטה לאמץ את תכנית האב ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות להתחדשות עירונית בתחום השכונה.

התכנית קובעת כללים עקרוניים לתכנון בתחומה, ובכלל זה להכנת תכניות בנין עיר מפורטות עבור מתחמי תכנון הנקבעים בה, תוך איגום חלקות וקביעת מגרשי תכנון חדשים המחייבים איחוד וחלוקה, קביעת שטחי בניה ומספר דירות הניתנים לבניה, הפרשת שטחים לצרכי ציבור, הסדרת שטחים ציבוריים בקרקע ובינוי, קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים ועוד. שטח התכנית המוצעת כלול בתכנית האב ותואם למתחם 1 בכרטיסיה של תכנית האב.

5. בשל גודל המתחם והצורך לשמירה על הבלוק העירוני בעבור התחדשות מתחמית רחבה נבקש לקדם פרסום הודעה ע"פ סעיפים 77, 78 במתחם 48- ז'בוטינסקי 89-99, שיאפשר הכנת תכנית למתחם תוך מניעת אפשרות להליכים פרטניים שיפגעו בהתכנותה או איכותה.

א. חו"ד אגף התכנון כפי שנדונה בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להוציא מתחום ההודעה את המגרש ברחוב תלפיות 30 (גוש: 6205 חלקה: 192) ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית מפורטת להתחדשות של מתחם 1- ביאליק- תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200-197, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 731, 732 ח"ח: 639 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקות.
2. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות על פי תמ"א/38 על תיקוניה (בתוספת, ובהריסה ובניה);
3. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת למבנים קיימים עבור תוספת ממ"ד וחזיווק ללא תוספת קומות ויח"ד, על פי שיקול דעת מהנדס העיר;
4. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד דרכים;
5. תוקף התנאים למשך שלוש שנים מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

ב. המלצת מהנדס העיר כפי שנדונה בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200-197, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 637, 635, 631 ח"ח: 639 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

ג. החלטות כפי שהתקבלו בדיון בוועדת משנה המקומית מס' 2023018 ביום 21.11.2023:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 200-197, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 637, 635, 631 ח"ח: 639 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78.

פרטי ההודעה על הכנת התכנית:

1. לא יינתנו היתרי בנייה להריסת ולבניית מבנה חדש בחלקות.
2. לא יינתנו היתרי בנייה למימוש זכויות על פי תמ"א/38 על תיקוניה (בתוספת ובהריסה ובנייה).
3. ניתן יהיה לקבל היתר בנייה לתוספת למבנים קיימים עבור תוספת ממ"ד ולחזיווק ללא תוספת קומות ויח"ד, על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
4. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד דרכים.
5. תוקף התנאים למשך שלוש שנים מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

פרטי ההצבעה:

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

ד. רקע לדין נוכחי:

1. בדיון אשר התקיים ביום 21.11.2023 בוועדת המשנה של הוועדה המקומית הוחלט להמליץ על קידום הודעה בדבר הכנת התכנית. בהמשך להחלטת הוועדה המקומית, הנושא עלה לדיון בוועדה המחוזית בישיבה מס' 96 ביום 18.12.2023.

להלן עיקרי החלטת הוועדה המחוזית:

א. הפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק שמטרתה:

יצירת מסגרת תכנונית לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם 1 ביאליק תלפיות של תכנית האב לשכונת הגפן שבין הרחובות ז'בוטינסקי, ביאליק, אבא הילל ותלפיות ברמת גן. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

ב. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם יינתנו היתרי בנייה על פי המפורט להלן:

1. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה, למעט הנגשה, בטיחות, חיזוק ללא תוספת שטחי בנייה למעט תוספת לטובת מרחב מוגן.

2. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי.

ג. **תחום התכנית:** בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 197-200, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 731, 732 ח"ח: 639.

ד. **תוקפם של התנאים: למשך שנתיים** מיום הפרסום, או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

2. ביום 25.11.2025 התקבלה פנייה מטעם עורך התכנית (בר לוי אדריכלים) אל אגף התכנון להאריך את תוקף הפרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.

לאור זאת, **נערכה בדיקה מקיפה ובה נמצא כי לא בוצע פרסום התנאים המגבילים על ידי היזמים** (דימרי, עמוס מיימון, גרין גרופ, אזורים, סיטי 38) ולכן התנאים המגבילים אינם חלים על המגרשים בתחום התכנית שבהכנה ואינם מוטמעים במערכות המידע העירוניות.

3. **מבדיקה עולה כי לא הוגשו בקשות להיתר או תיקי מידע במהלך תקופה זו.**

4. במהלך תקופה זו **קודם התכנון בפועל**, התקיימו פגישות עבודה ותאום עם צוות העירוני ואגפים שונים בעירייה לצורך דיוק ותכנון מפורט יותר, כולל דיוק של החלופה הנבחרת.

במקביל היזמים נדרשו לטפל בנושא פתיחת תיקים מול מינהלת התחדשות העירונית. טרם נפתחו תיקים לבניינים בכתובות שלהלן: רח' תלפיות 6, רח' תלפיות 8, רח' תלפיות 34, רח' מבוא הרימון 5, דרך ז'בוטינסקי 61. פתיחת תיקים בתהליך:

תלפיות 38 יש תיק שנפתח ע"י בעלי זכויות, אך לא נמצא ייפוי כח תכנוני ליזם.
ביאליק 80-88 בתהליך פתיחת תיקים במינהלת התחדשות עירונית – חברת אזורים, עוד לא יצא טופס עמידה בדרישות מקדמיות.

ה. חו"ד אגף התכנון:

לאור שטחו המשמעותי של המתחם וחשיבותו הרבה לעיר, לרבות הקצאת שטח ציבורי לטובת הקמת בית ספר עתידי נמליץ על פרסום תנאים לשנתיים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש: 6205 חלקות: 135, 179, 184, 193, 194, 197-200, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 732, 731 ח"ח: 639 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם 1- ביאליק תלפיות בגוש : 6205 חלקות : 135, 179, 184, 193, 194, 200-197, 202, 204, 205, 223, 224, 225, 228, 229, 234, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 421, 422, 531, 532, 533, 534, 557, 558, 559, 586, 600, 612, 613, 614, 617, 618, 619, 620, 631, 635, 637, 640, 689, 690, 731, 732 ח"ח : 639 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחוות דעת אגף התכנון **למשך שנה בלבד.**

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר דני גולדשטיין , עו"ד מנחם דוד , , גב' עדנה וידל ,
גב' לי אביב לי וידריך-דידיו)
*** מ"מ יו"ר הוועדה מר דני גולדשטיין

תכנית מתאר מקומית : 506-1266402**סעיף : 8**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025

שם : רג/מק/1944 - התחדשות עירונית מתחם הרימון רמת גן

נושא : דיון חוזר

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

דיון חוזר

מטרת התכנית

התחדשות עירונית: תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין,

תוספת זיקת הנאה לציבור.

התחדשות עירונית: תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין,

תוספת זיקת הנאה לציבור.

עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה לשטח הכולל מעל הקרקע בסך 4,505 מ"ר (לעיקרי ושירות), מכח סעיף 62א(א)(21) וסעיף 70 לחוק.

ב. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15 וסעיף 70 לחוק.

ג. תוספת 6 קומות מעל הקרקע כך שיותרו בסך הכל 10 קומות מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ד. תוספת 40 יח"ד כך שיותרו בסך הכל 65 יח"ד במגרש (לא כולל דיוריות) לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.

ה. שינוי קווי בניין במפלס הקרקע ל-3 מ' בכל החזיתות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ו. קביעת קו בניין עילי קדמי 1 מ' בקומות שמעל הקרקע, וקו בניין עילי קדמי-מזרחי 0 למרפסות בלבד לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ז. תוספת זיקת הנאה לציבור בחזיתות הפונות לרחוב לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.

א. תוספת זכויות בניה לשטח הכולל מעל הקרקע בסך 4,505 מ"ר (לעיקרי ושירות), מכח סעיף 62א(א)(21) וסעיף 70 לחוק.

ב. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15 וסעיף 70 לחוק.

ג. תוספת 6 קומות מעל הקרקע כך שיותרו בסך הכל 10 קומות מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ד. תוספת 40 יח"ד כך שיותרו בסך הכל 65 יח"ד במגרש (לא כולל דיוריות) לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.

ה. שינוי קווי בניין במפלס הקרקע ל-3 מ' בכל החזיתות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ו. קביעת קו בניין עילי קדמי 1 מ' בקומות שמעל הקרקע, וקו בניין עילי קדמי-מזרחי 0 למרפסות בלבד לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

ז. תוספת זיקת הנאה לציבור בחזיתות הפונות לרחוב לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.

פרטים:

א. נתונים כמותיים:

1. מס' יח"ד קיים בהיתר: 25 יח"ד
2. שטח יח"ד ממוצע קיים בהיתר: 73 מ"ר
3. מס' יח"ד מוצע: 65 יח"ד + עד 17 דירות.
4. שטח יח"ד ממוצע מוצע: **לא צוין במסמכי התכנית.**
5. 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 כוללת: התכנית המוצעת נמצאת בתחום מתחם 4 בתכנית הכוללת 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 13. התכנית מוגשת בהתאם ל"חלופת שקד" (סעיף 70 ב(ג) בחוק התה"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.

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 הדיון מציעה תכנון התואם לעקרונות התכנית הכוללת 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 ברוחב 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 "מארחת" גדולה יותר ובהיקף שלא יעלה על 26% מהיח"ד בגבול התכנית. יש לצמצם את מס' הדיוריות המוצעות עד 25% מסה"כ הדיורות 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. יצוין 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 ברוחב 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 בנין 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 לרג/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 הנאה, גישה לשטחים ציבוריים מבונים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח,

מס' דף: 26

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.

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 מסתוריים 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 עליות.

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.

מס' דף: 27

- ב. מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ לשתילת עצים. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינות.
- ג. חדרי אשפה לא יופנו לכיוון שטחים ציבוריים וזיקות הנאה, תריסים וש"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 יתוכנן 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.

מס' דף: 28

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 הנאה 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 היזם 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 ובמידה.
- טז. יוגדר 15% חלחול וכן תבוטל הערה בטבלה 5 ל-90% תכסית בתת"ק .

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון.

ה. להלן החלטת וועדת המשנה של הוועדה מקומית מס' 2025014 מיום 14/7/2025:

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 בוועדה מקומית מס' 2025019 מיום 9/11/2025:

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 לחו"ד אגף התכנון, יוגש סט מסמכי תכנית מתוקן תוך 7 ימים לבדיקת אגף התכנון. בתום 7 הימים תיסגר התכנית.

י. להלן החלטת וועדת המשנה של הוועדה מקומית מס' 2025019 מיום 9/11/2025:

בהתאם לחו"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)

יא. רקע לדיון הנוכחי:

1. התכנון המוצע בתכנית זו הינו חלק ממתחם מס' 8 בתכנית המדיניות לשכונות הגפן ונחלת גנים (הכולל את חלקות מס' 189,190,693,694,208,610,611,210 בגוש מס' 6205). במסגרת תכנית האב לשכונה, מתחם 8 כולל 6 מגרשים, המהווים בלוק עירוני שלם.
2. לאחר מס' ניסיונות של צוות התכנית לגבש תכנון עבור שלושת המגרשים בחלקו הדרומי של המתחם (בכתובות הרימון 9,11,13 בלבד כאמור), הוצג בפני צוות אגף התכנון מתווה מעודכן, אשר אינו עומד בדרישות החלטות הוועדה המקומית הקודמות ובסטנדרט הבינוי הנדרש בתכניות רבות בעיר בדגש על שמירה על מרחב ציבורי, מרחקי בינוי ראויים בין מבנים ומתן פתרון לתועלת ציבורית. התכנון שהוצג כולל מרחק של 5.3 מ' בין שני מבנים בני 10 קומות, דבר שאינו מקובל בתכניות בעיר. הבינוי ביקש לצמצם משמעותית קווי בניין מאושרים לרחובות פני הגבעה והרימון אשר פוגעים במרחב הציבורי. כמו כן התכנון אינו כולל תועלת ציבורית משום סוג שהוא.
3. לאחרונה נעשתה פניה למנהלת להתחדשות עירונית ע"י דיירים במבנה שברחוב הדקלים 14 (גוש 6205 חלקה 610) אשר מהווים חלק ממתחם 8 המלא.
4. **אי לכך, ולאחר תיאום עם מגישת התכנית ועורכת התכנית, אגף התכנון ממליץ על סגירת התכנית במתכונתה הנוכחית וקידומו של מתווה מתחמי עבור ששת המגרשים בהתאם לתכנית האב המאושרת.**

בהתאם לחו"ד אגף התכנון, תיסגר התכנית ותוגש תכנית חדשה הכוללת את החלקות מס' 611,210,610,611,208,694,190,189 בגוש מס' 6205, וזאת בהתאם לתכנית האב לשכונת הגפן-נחלת גנים המאושרת.

החלטות

התכנית תופקד בהפקדה מותנת, ככל שיוגש סט מסמכים מלא עד

לתאריך 15/1/2026, על פי אחת משתי החלופות הבאות:

חלופה 1: שני מבנים בגובה 14 קומות עם מרחק של 8 מטרים נטו בין המבנים (כולל מרפסות).

חלופה 2: שני מבנים בגובה 10 קומות (בתוספת חדרי יציאה לגג) עם מרחק של 6.5 מטרים

נטו בין המבנים (כולל מרפסות).

1. יובהר כי בשתי החלופות, קו הבניין הקדמי יהיה 4 מ' כלפי 2 הרחובות, יובהר כי קו הבניין נמדד מתחום המגרש הפרטי לאחר ההפקעה. יובהר כי קו הבניין הינו אחיד לבינוי ולמרפסות.

2. תועלת ציבורית- תתוכנן כיתת גן בשטח של 150 מ"ר + חצר בשטח של 175 מ"ר. עוד יצויין כי בהוראות כי השימושים המותרים בשטחי הציבור יהיו חינוך, שירותי קהילה, דת, תרבות וכו'.

3. בהתאם להנחיות מנהל התכנון, זכויות הבנייה המותרות יפורטו כזכויות כוללות ויחושבו באופן הבא: השטח המותר בתחום קווי הבניין פחות השטח במרחק בין המבנים (לפי חישוב גראפי שטח של כ-555 מ"ר) במכפלת מספר הקומות המותר (יש להפחית שטח בחישוב קומות עם נסיגה). יובהר כי זכויות מחושבות אלו כוללת גם את שטחי המרפסות.

4. שטח דירה ממוצע יהיה בין 85-95 ובכל מקרה מספר יחידות הדיור לא יעלה על מספר יחידות הדיור המותר ע"פ המכפיל השכונתי 1:2.6, קרי 65 יח"ד לכל היותר.

ככל ולא יוגש סט מסמכים לפי שביעות רצונן של מהנדסת העיר ואדריכלית העיר, על פי אחת מהחלופות המפורטות לעיל ובתיקונים המפורטים בחו"ד אגף התכנון ובהחלטה זו, תיסגר התכנית ללא דיון נוסף.

פרטי ההצבעה:

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

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
2	אלוף דוד 174, רמת-גן	חנה רצאבי		709	6143	10000365739	202400450	1
7	אחימאיר אבי"א 34, רמת-גן	יבגני צירקסקי		292	6210	10000491609	202500807	2
12	השר משה 44, רמת-גן	רפאל חיון		587	6145	10000457983	202500073	3
18	רא"ל דן שומרון 34, רמת-גן	אהרון ברמן	50	50	6235	10000492947	202500420	4
23	הלוטוס ר"א 6, רמת-גן	רז בצלאל		437	6176	10000435229	202401070	5
29	דרך התפוצות 41, רמת-גן	תומר רצון	4	172	6183	10000466975	202500511	6
33	סמדר 34, רמת-גן	אודרה שמיע		55	6203	10000509666	202500831	7
41	תל השומר 999, רמת-גן	מרכז רפואי שיבא		290	6235	10000493841	202500555	8
46	תל השומר 999, רמת-גן	מרכז רפואי שיבא		290	6235	10000494415	202500565	9
51	תל השומר 999, רמת-גן	מינהל הדיור הממשלתי עבור מרכז רפואי ע"ש חיים	1	17	6233	10000296228	202500308	10
56	שד' הקונגרס 20, רמת-גן	טלניר תכנון ובניה בע"מ		237	6181	7237886057	202000600	11
67	תל השומר 999, רמת-גן	נווה שוסטר		211	6233	10000438794	202401138	12
79	כפר אז"ר, רמת-גן	בריטניה ישראל גני אז"ר בע"מ	106	321	6177	10000426352	202401218	13
90	ההגנה 9, רמת-גן	עמי גבסו		459	6183	10000454042	202401021	14
93	תרצה 3 א, רמת-גן	אלי דן חברה לבנין בע"מ		512	6186	10000498126	202500699	15
95	שלום עליכם 8, רמת-גן	תמיר נדל"ן בנייה ירוקה בע"מ		230	6142	10000437929	202401166	16
98	פנחס רוטנברג 26, רמת-גן	בית בעיר ח.ת.ך הרא"ה 238 רמת גן בע"מ 51686603	26	553	6144	10000365734	202400404	17
109	מל"ל 9, רמת-גן	ישראלמיש השקעות בע"מ		135	6159	10000355610	202400623	18
120	החשמונאים 16, רמת-גן	אבן בחשמונאים 16 רמת גן שותפות מוגבלת		150	6128	10000344516	202400065	19

17332000 תיק בניין :

מספר בקשה : 202400450

סעיף 1:

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025

מבקש:

* חנה רצאבי

אלוף דוד 174 רמת גן

בעל הנכס:

* חנה רצאבי

אלוף דוד 174 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 : 10000365739

כתובת הבניין: אלוף דוד 174, רמת-גן

שטח מגרש : 577.00 מ"ר

שטח בניה מותר : 369.28 מ"ר

גוש וחלקה: גוש : 6143 חלקה : 709 יעוד : מגורים א'1**תכנית:** ר"ג 340 ג-2, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 2/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 31/ג/340, 36/ג/340, מא/2, מק/340/ג/10,

מק/340/ג/12, מק/340/ג/17, מק/340/ג/19, מק/340/ג/2, מק/340/ג/21, ב, מק/340/ג/26, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

חדר על הגג

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומס' יח"ד : 577 מ"ר נטו

ייעוד ראשי : מגורים א'1

תכנית קובעת ייעוד : רג/340

סה"כ אחוזי בניה : 32% לקומה ל- 2 יח"ד

מס' קומות : 2

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

מהות הבקשה:

בבית קיים צמוד קרקע דו משפחתי, ביחידה המזרחית הכשרה בדיעבד של בניה חורגת בגג

על ידי תוספת קומה בהקלה, תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים

וחיצוניים עבודות פיתוח, פרגולה וסככה לרכב לחניה קיימת.

פורסמו הקלות להלן:

תוספת עד 6% משטח המגרש בנוסף ל 64% המותרים

הוספת קומה אחת נוספת מעל קומת הקרקע וקומה א', במקום קומת הגג הבנויה

כיום. סה"כ מספר הקומות כולל המבוקש 3 במקום 2 קומות.

להתיישר עם מרבית הבתים מצומת לצומת מכיוון רחוב אלוף דוד (דרום)

תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 64% המותרים.

הקלה לניוד שטחים בין הקומות מקומת קרקע וקומה א' לקומה ב'

2.5% הקלה לתוספת קומה

מתנגדים:* **תמיר מגל** אלוף דוד 174 רמת גן תאריך התנגדות : 08/05/2025**הערות בדיקה :****1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 06/03/2024 המבוקש הוא בנכס מירי.

1.2. ישנם 5 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל : כן

1.4. התקבלו הסכמות מ- 5 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 05/06/2025.

- 1.6. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 30/10/2025 הבניה קיימת חלקית בפועל
 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
 2.3. קיים תיק פיקוח מס' 20230204
 2.4. קיימת אכיפה יזומה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
רישיון להקמת בנין קוטג' במכיל: 2 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כללי של 189.47 מ"ר.	03/09/1962	6617	17739
רישיון להוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע 1 מרפסת בשטח של 16.80 מ"ר.	23/07/1965	8381	20565
להרחיב חדר מגורים בק"ק, בקוטג' הבנוי על מחצית חלקה בשטח 17.11 מ"ר ולהוסיף ממ"ד בשטח 7 מ"ר. הגדלה והוספת 2 חדרים בקומה א' בשטח 45.92 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח 5.06 מ"ר, מדרגות עלייה לגג בשטח 8.1 מ"ר ומרפסת גג בשטח 81.29 מ"ר, גדר סביב מחצית חלקה בגובה 1.20 מ'. מחסן בפנינת מגרש צפונית מערבית (בקיר משותף) בשטח 6.0 מ"ר, חנייה מקורה בשטח 15 מ"ר ושינויים פנימיים בהתאמה לתוספת.	13/10/1997	10998	42072
היתר לעבודה מצומצמת, תוספת פרגולה בשטח 26.56 מ"ר על הגג.	24/08/2005	2005260	2005283
בקוטג' קיים בקיר משותף מבקשים תוספת בקומת קרקע + תוספת בשטח 18.70 מ"ר לחדר יציאה לגג קיים בהיתר + פרגולה בשטח 14.78 מ"ר במרפסת הגג והריסת פרגולה קיימת + תוספת 9.64 מ"ר לחניה. מקורה והחלפת קירוי חניה. השטח הקיים: 151.61 מ"ר שטח מבוקש: 4.28 מ"ר סה"כ שטח: 155.89 מ"ר שהם 54.03% המותרים		אושר בועדה, לא הופק היתר	2006450

4. זכויות הבניה

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

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגורים	ג/340	2	2	-	2	
תוספת קומה בהקלה	הקלה	1	1 (חדר יציאה לגג)	1	1	
סה"כ קומות		3	3	1	3	

- 0.2. צפיפות: ללא שינוי
 0.3. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	32% משטח המגרש לקומה: 577 מ"ר * 32% / 2 יח"ד = 92.32 מ"ר שטח לניוד: 92.32 - 82.08 = 10.24 מ"ר	ג/340	82.08	62.22	19.86	82.08	
א	32% משטח המגרש לקומה: 577 מ"ר * 32% / 2 יח"ד = 92.32 מ"ר שטח לניוד: 92.32 - 84.33 = 7.99 מ"ר		84.33	89.39	-5.06	84.33	

				26.82	21/ג/340	מותר חדר יציאה לגג : 30% משטח הגג לחדר או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם : 89.39 מ"ר * 30% = 26.82 מ"ר	ב
	41.06	32.96	8.10	41.07	הקלה	מוצעת תוספת קומה בהקלה : הקלה של 2.5% לקומה – 288.50 * 2.5% = 7.21 מ"ר + ניוד שטחים מקומת קרקע וא' לקומה ב : 7.99 מ"ר + 10.24 מ"ר = 18.23 מ"ר + הקלה 5.42% : 288.50 * 5.42% = 15.63 סה"כ קומה בהקלה : 15.63 + 18.23 + 7.21 = 41.07 מ"ר	
	207.47	47.76	159.71	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד	תקנות התגוננות	9+קירות	7	2.76	9.76	
	אחסנה			6	-	6	
	חניה			15	-	15	
	סה"כ שירות			28	2.76	30.76	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות אישור מתאריך 09/06/2024 : התחייבות לשמירת העצים שבמגרש בעת ביצוע עבודות הבניה
0.4. רשות העתיקות אישור מתאריך 25/06/2024 : אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח שאינו מוכרז.

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 14/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 13/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

בעלי הזכות ביח"ד הצמודה נותנים את הסכמתם בתנאים:

1. זכויות הבניה ביחידה הצמודה (אלוף דוד 174 רמת גן גוש 6143 חלקה 709) יחידה מערבית לא נפגעו זכויות הבניה.

לדחות הטענה. שטחי הבניה המותרים מחושבים לפי החלק היחסי של המבקשים ולא פוגעים בזכויות בניה של בעלי זכות אחרים.

2. החלונות בקומה 3 אשר נפתחו בקיר המשותף יסגרו כאשר תבנה קומה שלישית ביחידה המערבי.

לקבל הטענה, לא ניתן לאשר פתחים בקיר משותף.

ב. דיון בהקלות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש בנוסף ל 64% המותרים

2. הוספת קומה אחת נוספת מעל קומת הקרקע וקומה א', במקום קומת הגג הבנויה כיום. סה"כ מספר הקומות כולל המבוקש 3 במקום 2 קומות.

4. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 64% המותרים.

5. הקלה לניוד שטחים בין הקומות מקומת קרקע וקומה א' לקומה ב'.

6. 2.5% הקלה לתוספת קומה

לסרב להקלות 1, 2, 4, 5, 6 להוספת קומה באזור מגורים א' אשר כל מהותה הכשרת בניה המהווה סטיה ניכרת מתכנית רג/ג/21. המבוקש על הגג בנוי בפועל ללא היתר ובחריגה מהמותר על פי סעיף 11.1.2 בתכנית רג/ג/21. אף במבחן המגרש הריק אין הועדה רואה הצדקה במתן הקלה המהווה הלכה למעשה סטיה ניכרת בדרך עוקפת.

3. להתיישר עם מרבית הבתים מצומת לצומת מכיוון רחוב אלוף דוד (דרום)

לאשר ההקלה, על מנת להתיישר עם הבליטה המאושרת בקומה א'. יצויין שהבליטה היא רק לתוך רדיוס הסיבוב והבנין בחזיתותיו אינו בולט מעבר לקו הבנין הקדמי לשני הרחובות.

ג. לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וההתנגדויות, לרבות צימצום שטח חדר יציאה לגג למותר ע"פ התכנית.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

בעלי הזכות ביח"ד הצמודה נותנים את הסכמתם בתנאים:

1. זכויות הבניה ביחידה הצמודה (אלוף דוד 174 רמת גן גוש 6143 חלקה 709) יחידה מערבית לא נפגעו זכויות הבניה.
- לדחות הטענה. שטחי הבניה המותרים מחושבים לפי החלק היחסי של המבקשים ולא פוגעים בזכויות בניה של בעלי זכות אחרים.
2. החלונות בקומה 3 אשר נפתחו בקיר המשותף יסגרו כאשר תבנה קומה שלישית ביחידה המערבי.
- לקבל הטענה, לא ניתן לאשר פתחים בקיר משותף.

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש בנוסף ל 64% המותרים
2. הוספת קומה אחת נוספת מעל קומת הקרקע וקומה א', במקום קומת הגג הבנויה כיום. סה"כ מספר הקומות כולל המבוקש 3 במקום 2 קומות.
4. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 64% המותרים.
5. הקלה לניוד שטחים בין הקומות מקומת קרקע וקומה א' לקומה ב'.
6. 2.5% הקלה לתוספת קומה

לסרב להקלות 1, 2, 4, 5, 6 להוספת קומה באזור מגורים א' אשר כל מהותה הכשרת בניה המהווה סטיה ניכרת מתכנית רג/ג/21. המבוקש על הגג בנוי בפועל ללא היתר ובחריגה מהמותר על פי סעיף 11.1.2 בתכנית רג/ג/21. אף במבחן המגרש הריק אין הועדה רואה הצדקה במתן הקלה המהווה הלכה למעשה סטיה ניכרת בדרך עוקפת.

3. להתיישר עם מרבית הבתים מצומת לצומת מכיוון רחוב אלוף דוד (דרום)

לאשר ההקלה, על מנת להתיישר עם הבליטה המאושרת בקומה א'. יצויין שהבליטה היא רק לתוך רדיוס הסיבוב והבנין בחזיתותיו אינו בולט מעבר לקו הבנין הקדמי לשני הרחובות.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וההתנגדויות, לרבות צימצום שטח חדר יציאה לגג למותר ע"פ התכנית.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- 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
- 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
- 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)

מבקש:**♦ יבגני צ'רקסקי**

דרך אבא הלל 152/67 רמת גן מיקוד : 5257206

♦ הילה צ'רקסקי

דרך אבא הלל 152/67 רמת גן מיקוד : 5257206

בעל הנכס:**♦ דוד וקנין**

אחימאיר אבא 34 רמת גן

♦ רונית וקנין

אחימאיר אבא 34 רמת גן

עורך:**♦ יהונתן אשר**

הירדן 27 רמת גן

אחראי בקשה**♦ אסנת פלג****סוג בקשה:** מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000491609

שכונה: שיכון ותיקים**כתובת הבניין: אחימאיר אב"א 34, רמת-גן****גוש וחלקה: גוש: 6210 חלקה: 292 יעוד: מגורים א'1****תכנית: מק/340/ג/21, ב, 36/ג/340, 31/ג/340, מק/340/ג/3, 26/ג/340, מק/340/ג/15, 21/ג/340, מק/340/ג/19, מק/340/ג/17, מק/340/ג/12, מק/340/ג/10, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, מק/340/ג/39****שימוש עיקרי**

מגורים

תיאור בקשה

הריסה חלקית ותוספת בנייה

זכויות בנייה**שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבנייה ומס' יח"ד: 749 מ"ר נטו****ייעוד ראשי: מגורים א'1****תכנית קובעת ייעוד: רג/340****סה"כ אחוז בנייה: 32% לקומה****מס' קומות: עד 2****שטח עיקרי של חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר, לפי הקטן מבניהם.****מהות הבקשה:****במגרש עם 3 יח"ד, מבקשים ליח"ד צפונית מזרחית מדו משפחתי תוספת בנייה + סגירת****מרפסות בקומת קרקע + א' + מדרגות + קומת חדר בגג + מרפסות + מרתף + ממ"ד****+ פרגולות + פיתוח וגדרות****פורסמו הקלות להלן:**

הקלה מקו בנין קדמי מזרחי ובנייה במרחק של 6 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב

הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת שדרות העם הצרפתי אבא אחימאיר עד צומת אבא

אחימאיר

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר

תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32%-המותרים לקומה לצורך שיפור תכנון

בניית קיר דקורטיבי בקומת החדר בגג ובהמשך למעקה הגג וללא נסיגה של 1.2 מ' ממנו

ומגיע עד לקורת הבטון בגג

הקמת חדר בגג המגיע עד למרחק של 1.07 מ' מקצה המבנה לכיוון אחורי מערביו ללא נסיגה

של 1.20 מ'

מתנגדים:**♦ עו"ד אסף קטן המרגנית 80 א רמת גן תאריך התנגדות: 02/11/2025****הערות בדירה:****1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 29/04/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.

1.2. ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה. 2 המבקשים רשומים בהערת אזהרה.

- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל : לא
- 1.4. התקבלו הסכמות מ- 4 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 06/11/2025.
- 1.6. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 16/09/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בשני אגפים בן 2 קומות המכיל: 3 דירות קוטג' בנות 5 חדרים, חדרי ארונות ונוחיות כ"א בשטח כללי של 385.22 מ"ר, מקלט של 18.42 מ"ר. להתקין 2 תרנים מרכזיים בעד אנטנות וטלוויזיה.	03/12/1971	472	1971116
לסגור מרפסות קיימות ביח"ד מערבית בקומת הקרקע וקומה א', תוספת מרפסת שירות בקומה א', תוספת מדרגות לגג, תוספת קומת מרתף ע"י סגירת קומת מסד, שינויים פנימיים וחיצוניים, פיתוח שטח וגדרות.	07/01/2021	2020329	201900219
בוילה קיימת מבוקש : פיצול דירה לפי סעיף, 155 הגדלת הבית, הוספת חדר על הגג, תוספת 2 ממ"דים, עבודות פיתוח חניה. שינויים פנימיים וחיצוניים.	אי עמידה בתנאי סף	שלב בדיקת תנאים מקדימים	202500524

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות ג/340 קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980
- 4.2. קוי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב	6 מ'	7 מ'	קדמי מזרח לרחוב אבא אחימאיר
-	-	8 מ'	קדמי מערב לרחוב המרגנית
חריגה של עד 10% מקו בניין	2.7 מ'	3 מ'	צדדי צפון
-	3 מ'	3 מ'	צדדי דרום

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

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	32% משטח של 749 מ"ר לקומה : 749 מ"ר * 32% = 241.68	ג/340	79.89	61.62	10.64	72.26	
מחסן	15/ג/340	8	8	-	8	8	
א	32% משטח של 749 מ"ר לקומה : 749 מ"ר * 32% = 241.68	ג/340	79.89	64.93	12.45	77.38	
גג	חדר יציאה לגג 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר לפי הקטן מביניהם : 82.07 מ"ר * 30% = 24.62	21/ג/340	24.62	-	24.61	24.61	
סה"כ עיקרי							
				126.55	55.70	182.25	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מרתף לפי היקף הבית	(שם התכנית)	82	-	59.92	59.92	
	ממ"ד	תקנות התגוננות	+9 קירות	-	12.64	12.64	

	72.56	72.56	-	סה"כ שירות
--	-------	-------	---	------------

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. רשות העתיקות מכתב החלטה מתאריך 15/05/2025 מתן היתר בנייה על תנאי: אין רשות העתיקות מתנגדת למתן היתר הבנייה... בהתננה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
5.2. פקיד היערות חוו"ד מתאריך 06/07/2025: 1. תופקד ערבות בנקאית על סך 7,500 ₪. 2. תבוצע נטיעה של 5 עצים בגודל 9.

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 17/03/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 09/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד סא. דיון בהתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת הבניה בקומת המרתף המוצעת בשטח הרשום כרכוש משותף, סעי' 62 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, קובע כי כל שינוי בשטח הרכוש המשותף טעון הסכמת כל בעלי הדירות, אלא אם הוסכם אחרת בתקנון הבית המשותף. לדחות הטענה, הועדה לתכנון ובניה אינה עוסקת או פוסקת בנושאים קנייניים, יחד עם זאת הוגשה תכנית מתוקנת ללא תוספת הבניה ברכוש המשותף.

ב. דיון בהקלות:

1. הקלה מקו בנין קדמי מזרחי ובניה במרחק של 6 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת שדרות העם הצרפתי אבא אחימאיר עד צומת אבא אחימאיר.

2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.

לאשר הקלות 1-2, לתכנון ומיטבי והתאמה למצב קיים.

3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32% - המותרים לקומה לצורך שיפור תכנון הקלה מתייתרת, השטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטח המותר לבניה.

4. בניית קיר דקורטיבי בקומת החדר בגג ובהמשך למעקה הגג וללא נסיגה של 1.2 מ' ממנו ומגיע עד לקורת הבטון בגג

לסרב להקלה, הקיר "הדקורטיבי" מהווה מופע אדריכלי שלא רק שאינו מצניע את קיום הבניה בגג, וזו מטרת ההוראה לנסיגה בתכנית, אלא אף מעצים אותה.

5. הקמת חדר בגג המגיע עד למרחק של 1.07 מ' מקצה המבנה לכיוון אחורי מערבית וללא נסיגה של 1.20 מ'

הקלה מיותרת, ניתן לאשר בסמכות מה"ע מתוך ההצדקה הארכיטקטונית שזה מאפשר ניצול מיטבי של מרפסת הגג.

ג. לאשר הבקשה.ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.

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

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.

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

5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 38,500 ש"ח.

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

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד הא. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת הבניה בקומת המרתף המוצעת בשטח הרשום כרכוש משותף,

סעי' 62 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, קובע כי כל שינוי בשטח הרכוש

המשותף טעון הסכמת כל בעלי הדירות, אלא אם הוסכם אחרת בתקנון הבית המשותף.

לדחות הטענה, הועדה לתכנון ובניה אינה עוסקת או פוסקת בנושאים קנייניים, יחד עם זאת הוגשה תכנית מתוקנת ללא תוספת הבניה ברכוש המשותף.

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה מקו בנין קדמי מזרחי ובניה במרחק של 6 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת שדרות העם הצרפתי אבא אחימאיר עד צומת אבא אחימאיר.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
- לאשר הקלות 1-2, לתכנון ומיטבי והתאמה למצב קיים.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32% - המותרים לקומה לצורך שיפור תכנון הקלה מתייתרת, השטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטח המותר לבניה.
4. בניית קיר דקורטיבי בקומת החדר בגג ובהמשך למעקה הגג וללא נסיגה של 1.2 מ' ממנו ומגיע עד לקורת הבטון בגג
- לסרב להקלה, הקיר "הדקורטיבי" מהווה מופע אדריכלי שלא רק שאינו מצניע את קיום הבניה בגג, וזו מטרת ההוראה לנסיגה בתכנית, אלא אף מעצים אותה.
5. הקמת חדר בגג המגיע עד למרחק של 1.07 מ' מקצה המבנה לכיוון אחורי מערבית וללא נסיגה של 1.20 מ'
- הקלה מיותרת, ניתן לאשר בסמכות מה"ע מתוך ההצדקה הארכיטקטונית שזה מאפשר ניצול מיטבי של מרפסת הגג.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 38,500 ש"ח.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי ויזריך-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 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
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה 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
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 בסך 38,500 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:**רפאל חיון**

השר משה 44 רמת גן

בעל הנכס:**רפאל חיון**

השר משה 44 רמת גן

יניב חיון

השר משה 44 רמת גן

עורך:**נטליה לוזינסקי**

מלכי צדק 11 רמת גן

אחראי בקשה

אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000457983

כתובת הבניין: השר משה 44, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 587 יעוד: אזור מגורים ב'

שכונה: מתחם נגבה

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

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח המגרש: 451 מ"ר

מס' תב"ע: רג/8/340, רג/21/340.

אזור תכנוני: אזור מגורים ב'.

אחוזי בניה מותרים: 110 מ"ר. עד 40 מ"ר בניה בגג.

מס' קומות מותרות: 2

מס' יחידות דיור מותרות: 6

מהות הבקשה:

בבניין קיים בן 2 קומות 41 יח"ד בדירה מזרחית בקומה א' מבוקש: תוספת חדר על הגג, ממ"ד במרווח הצידדי ואישור בדיעבד לסיגרה במרווח הקידמי והאחורי.

פורסמו הקלות להלן:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי (מזרחי) ובנייתו במרחק 0.5 מ' מגבול מגרש.

2. הקלה בקו בנין אחורי (דרומי) ובנייה במרחק 3.4 מ' במקום 5 מ'.

3. הקלה בקו בנין קדמי (צפוני) ובניה במרחק 2.6 מ' במקום 4 מ'.

מתנגדים:

♦ לאה חתוקה השר משה 44 רמת גן תאריך התנגדות: 02/07/2025

♦ נציג גל ברלינר אפרים 4 דירה 2 רמת גן תאריך התנגדות: 17/07/2025

הערות בדירה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19/01/2025 המבוקש הוא בית משותף.

1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין אינה קרקע מקרקעי ישראל.

1.4. לא התקבלו הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.

1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 01/07/2025.

1.6. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות

1.7. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 15/07/25 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. קיים תיק פיקוח

2.4. קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
אישור הגדלת מטבח ע"י תוספת פ. אוכל והוספת נוחיות חדשה.	20/06/1965	8320	20675
הוספת פ. אוכל ומרפסת.	20/08/1966	9031	22105
תוספת ושינוי מיקום שירותים.	02/06/1977	2587	31090
תוספת למבנה קיים.	26/12/1994	9721	40585
יש להגיש בקשה מתוקנת.		\	42918
כתוב שיש היתר באירועים אבל לא קיים תיוק חומרים.		11580	42937
הרחבת בניה לדירה בקומה ראשונה.		11723	43181
הוספת חניה.	13/03/2000	11844	43272
בניית חניה בחזית הבניין.	13/03/2000	11843	43287
היתר שינויים לדירה צפונית מערבית בקומת קרקע, ע"י הקטנת שטח וביטול פרגולה.	24/07/2005	2005217	2005169
הגדלת חדרים בדירה קיימת בקומת הקרקע ושינויים פנימיים.	13/07/2010	2010198	2009523
תוספת לדירה בקומת קרקע, תוספת ממ"ד במרות אחורי עד לגבול מגרש אחורי מחסן דירתי ופרגולה בחצר.	21/03/2012	2012085	2011445
סגירת הבקשה !		\	202100235
בניית ממ"ד על גבי ממ"ד קיים בקומת קרקע, סגירת מרפסת קיימת, הוספת מרפסת ע"ג קיים ושינויים פנימיים כולל עדכון פתחים בחזית.	14/01/2025	2025016	202200435
בקשה לתוספת שתי חניות מקורות בקירוי קל והריסת חריגות בניה בשטח ההפקעה. סגירת הבקשה מאחר והבקשה סורבה ולא הוגש ערר בתוך 30 יום.		\	202400010

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 ג קיבלה תוקף בתאריך 14/08/1980

4.2. קוי בנין:

מבוקש	בתכנית	פורסמה הקלה
קדמי צפוני לרחוב השר משה	4 מ'	2.60 מ'
צדדי מזרח	3 מ'	0.5 מ' לממ"ד
צדדי מערב	3 מ'	לא רלוונטי
אחורי דרומי	5 מ'	3.40 מ'

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 קומות	רג/340	2	2		2	
חדר על הגג	רג/340/ב/21 א	1		1	1	
סה"כ קומות					3	

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
	4	/	4	6	מק/ג/340/38	6 יח"ד ל450 מ"ר
	4			סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
	87.46	36.07	51.39	110 מ"ר	8/ג/340	451 מ"ר * 52% = 225.5/2 = 110	א'
	40 מ"ר	40 מ"ר	/	40 מ"ר	21/ג/340	40 מ"ר או 87.46 * 50% = 43.73 הקטן מבניהם	גג
	127.46 מ"ר			סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
	12.17 מ"ר	9 מ"ר	/	+ 9 קירות מ"ר	תקנות	ממ"ד	א'
	12.17 מ"ר			סה"כ שירות			

5. הערות מרחביות נוספות:

מבוקש חניה מקורה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. מח' תברואה לא התקבל.
6.2. מח' איכות הסביבה לא התקבל.
6.3. פקיד היערות: עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים. סקר עצים מאושר מסמך זה אינו מהווה רישיון לביצוע כריתה/ העתקה, מאושר בתאריך 05/02/2025.
6.4. אישור חברת חשמל לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 50 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 2 מ' מכיוון רחוב השר משה.
- 7.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו.
- 7.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:
 - אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.
 - אישור מח' נכסים לפתיחת תיק תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.
 - תנאי לתעודת גמר - אישור מח' הנכסים על רישום תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

8. בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. דיון בהתנגדויות:

1. לאה חתוקה הדיירת בקומת הקרקע בעלת זכות בקרקע, מתנגדת מהסיבות הבאות:
 - אין הסכמה וחתימות של רוב הדיירים
 - לדחות את הטענה - בוצע יידוע לשכנים לפי סעיף 36 ב' במסגרת פרסום הקלות לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות נוספות בקרב בעלי זכות מלבד המתנגדת.
 - הממ"ד סוגר את החלון הבית, אני אישה שישנה עם סי-פאפ וזקוקה לאוויר.
 - לדחות את הטענה - קירות הממ"ד הורדים אינם חוסמים חלון קיים ויחד עם זאת מהווים גם הכנה לממ"ד עתידי עבור דירת המתנגד.
 - דירת הישכן נמצאת על הגג והעמודים של הדיירת, ישנו הסכם כתוב בינו לבין בעלי המנח שבמידה וירצה לבנות על הגג, ישלם להם על הגג והעמודים.
 - לדחות את הטענה - העירייה אינה דנה בעניינים קנייניים.
 - כיום הגג מנוצל לסגירה לא חוקית עבור המרפסת בדירתו.
 - לקבל את הטענה - הבקשה שהוגשה להיתר הינה להכשרת החרירות.

2. גל ברלינר, אינו בעל זכות בקרקע, בעלים לנכס ברחוב אפרים 4 גוש 6145 חלקה 565 הנמצא דרומית למבנה, מבקש לא לאשר את הבקשה הבאה מהסיבות הבאות:

- הנכס הנדון הינו מבנה בנוי למגורים החורג באופן ניכר מקווי הבניין גם ללא ההקלה המבוקשת.
- לדחות את הטענה - הבניין בנוי ע"פ היתר וע"פ הוראות התכנית.
- ההקלות יפגעו באיכות חייו, הן מבחינת רעשי מגורים והן מבחינת פרטיות בחצר השייכת לנו.
- לדחות את הטענה - הבניה מעבר לקו בנין אחורי עד 1.4 מ' תואמות להוראות התוכנית.
- מאחר והחריגה מקו בניין הינה רק לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד שנבנה בקומה תחתונה, אפשר היה "להכשיר את השרץ" ולא הייתי מתנגד לבקשה, אך פה מדובר בהרחבה נפח בניה מחוץ לקווי הבניין.
- לדחות את הטענה - לא קיים ממ"ד לדירה שמתחת לדירת המבקש, והמקום המיטבי להקימו הוא המרווח הצידי המבוקש ולשם כך פורסמה הקלה התואמת לתקנות לצורך הוספת מרחב מוגן לבניין הקיים.

ב. דיון בהקלות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי (מזרחי) ובנייתו במרחק 0.5 מ' מגבול המגרש.
לאשר הקלה לטובת בנית ממ"ד בשטח מינימלי של 9 מ"ר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
2. הקלה בקו בניין אחורי (דרומי) ובנייה במרחק 3.6 מ' במקום 5 מ'.
3. הקלה בקו בניין קדמי (צפוני) ובניה במרחק 2.6 מ' במקום 4 מ'.
- הקלות 2+3 מיותרות, הוגשה תוכנית מתוקנת המציגה בליטה של 1.4 מ' ותואמת להוראות התוכנית.

ג. לאשר הבקשה.**ד. 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 בסך 18,550 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. תנאים למתן אישור תחילת עבודות:

1. אישור פקיד היערות לעבודה בקרת עצים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

1. לאה חתוקה הדיירת בקומת הקרקע בעלת זכות בקרקע, מתנגדת מהסיבות הבאות:
 - אין הסכמה וחתימות של רוב הדיירים
 - לדחות את הטענה - בוצע יידוע לשכנים לפי סעיף 36 ב' במסגרת פרסום הקלות לפי

סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות נוספות בקרב בעלי זכות מלבד המתנגדת.
 - הממ"ד סוגר את החלון הבית, אני אישה שישנה עם סי-פאפ וזקוקה לאוויר.
 לדחות את הטענה - קירות הממ"ד היורדים אינם חוסמים חלון קיים ויחד עם זאת מהווים גם הכנה לממ"ד עתידי עבור דירת המתנגד.
 - דירת השכן נמצאת על הגג והעמודים של הדיירת, ישנו הסכם כתוב בינו לבין בעלי המנוח שבמידה וירצה לבנות על הגג, ישלם להם על הגג והעמודים.
 לדחות את הטענה - העירייה אינה דנה בעניינים קנייניים.
 - כיום הגג מנוצל לסגירה לא חוקית עבור המרפסת בדירתו.
 לקבל את הטענה - הבקשה שהוגשה להיתר הינה להכשרת החריגות.

2. גל ברלינר, אינו בעל זכות בקרקע, בעלים לנכס ברחוב אפרים 4 גוש 6145 חלקה 565 הנמצא דרומית למבנה, מבקש לא לאשר את הבקשה הבאה מהסיבות הבאות:
 - הנכס הנדון הינו מבנה בנוי למגורים החורג באופן ניכר מקווי הבניין גם ללא ההקלה המבוקשת.
 לדחות את הטענה - הבניין בנוי ע"פ היתר וע"פ הוראות התכנית.
 - ההקלות יפגעו באיכות חיינו, הן מבחינת רעשי מגורים והן מבחינת פרטיות בחצר השייכת לנו.
 לדחות את הטענה - הבניה מעבר לקו בנין אחורי עד 1.4 מ' תואמות להוראות התוכנית.
 - מאחר והחריגה מקו בניין הינה רק לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד שנבנה בקומה תחתונה, אפשר היה "להכשיר את השרץ" ולא הייתי מתנגד לבקשה, אך פה מדובר בהרחבה נפח בניה מחוץ לקווי הבניין.
 לדחות את הטענה - לא קיים ממ"ד לדירה שמתחת לדירת המבקש, והמקום המיטבי להקימו הוא המרווח הצידי המבוקש ולשם כך פורסמה הקלה התואמת לתקנות לצורך הוספת מרחב מוגן לבניין הקיים.

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי (מזרחי) ובנייתו במרחק 0.5 מ' מגבול המגרש.
 לאשר הקלה לטובת בנית ממ"ד בשטח מינימלי של 9 מ"ר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
 2. הקלה בקו בניין אחורי (דרומי) ובנייה במרחק 3.6 מ' במקום 5 מ'.
 3. הקלה בקו בניין קדמי (צפוני) ובניה במרחק 2.6 מ' במקום 4 מ'.
 הקלות 2+3 מיותרות, הוגשה תוכנית מתוקנת המציגה בליטה של 1.4 מ' ותואמת להוראות התוכנית.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. 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 (2)47.
 4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 18,550 ש"ח.
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. תנאים למתן אישור תחילת עבודות:

1. אישור פקיד היערות לעבודה בקרת עצים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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 ק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם

03-6753663

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- תכנית מתקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

- 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:

- 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

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 פיקוד העורף

מבקש:**♦ אהרון ברמן**

דן שומרון 34 רמת גן

בעל הנכס:**♦ אהרון ברמן**

דן שומרון 34 רמת גן

עורך:**♦ יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

♦ נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000492947

כתובת הבניין: רא"ל דן שומרון 34, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6235 חלקה: 50 מגרש: 50 יעוד: מגורים ב' 1;

גוש: 7278 חלקה: 22

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

שימוש עיקרי

מגורים פיצול דירות-סעיף 147 (יי)

תיאור בקשה**שכונה: קריית קריניצי****זכויות בנייה**

שטח החלקה: 513 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ב'1.

תכנית קובעת ייעוד: רג/מק/1/1004.א.

סה"כ שטח עיקרי מותר: 65%.

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

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 28 מ"ר.

שטח ישירות מתחת לכניסה הקובעת: 65 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2.

גובה מותר: 10.5 מ'.

מחסן: 8 מ"ר ליח"ד.

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

שטח חניה: 30 מ"ר.

מהות הבקשה:

בבית קיים דו משפחתי מבוקש הגדלת מרתף, פיצול דירה לפי סעיף 155 כולל שינויים

פנימיים וחיצוניים.

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	1.01-	מרתף				64.99	2	1		
1	1.00-	מרתף	59.84			-53.64				
1	1.00-	חצר אנגלית							18.88	
2	1.00-	מרתף				64.99				
2	1.00-	חצר אנגלית							18.88	
1	0.00	מגורים		89.96						
1	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות				5.78				
1	0.00	פרגולה- מחושבת							42.54	
2	0.00	מגורים		89.96						
2	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות				5.78				
2	0.00	פרגולה- מחושבת							42.54	

מס' דף: 48

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			
							77.08	מגורים	1.00	1
					12.00			מקלט/מ.מ.ד	1.00	1
	15.97							פרגולה- מחושבת	1.00	1
	22.32							שטחים מרוצפים לא מקורים	1.00	1
							77.08	מגורים	1.00	2
					12.00			מקלט/מ.מ.ד	1.00	2
	15.97							פרגולה- מחושבת	1.00	2
	22.32							שטחים מרוצפים לא מקורים	1.00	2
							23.13	מגורים	2.00	1
	24.05							פרגולה- מחושבת	2.00	1
	66.10							שטחים מרוצפים לא מקורים	2.00	1
							11.77	מגורים	2.00	2
	35.41							פרגולה- מחושבת	2.00	2
	77.46							שטחים מרוצפים לא מקורים	2.00	2
	402.44	1	2		111.90	59.84	368.98			
402.44		0.00% :בניה		111.90		428.82		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

- הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 18/06/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2 ישנם 3 תתי חלקות בחלקה. מתוכם אחד של המבקש.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4 בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 28/08/2025.
- 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 26/11/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
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.	12/12/2017	2017306	2016461
בוילה קיימת דו משפחתית ביחידה הצפונית מבוקש הגדלת חדר על הגג, העמקת חצרות אנגליות, הריסת מבנים ללא היתר והריסת מחסן פלסטיק במרפסת גג.	31/08/2025	2025245	202300882

4. זכויות הבניה

- 4.1 תכנית מעניקה זכויות רג/1/1004 קיבלה תוקף בתאריך 21/09/2006.
- 4.2 קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	5	5	קדמי צפוני לרחוב דן שומרון
לא	3	3	צדדי מזרחי ומערבי
לא	4	4	אחורי דרומי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	3	0	3	3	רג/1004	מרתף + 2 קומות
0	1	0	1	1	רג/340ג/21	חדר על הגג
0	4	0	4	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	2	0	2	2	רג/1004	2 יח"ד למגרש מינימלי – 470 מ"ר. $235 = 470 / 2$ מ"ר ליח"ד. שטח החלקה: 513 מ"ר. $2.18 = 513 / 235$ יח"ד.
0	1	1	0	1	סעיף 155 לחוק תכנון ובניה	פיצול יח"ד לפי סעיף 155 לחוק
0	3	1	2	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחי בניה עיקריים – יח"ד 1
0	59.84	59.84	0	60	חוק התכנון והבניה	מרתף	תיקון 155 לחוק – עד 60 מ"ר המרה של שטח שירות לעיקרי.
0	89.96	0	89.96	קיים בהיתר ללא שינוי			קרקע
0	77.08	0	77.08				א'
0	23.13	0	23.13				גג
0	250.01	59.84	190.17	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחי בניה עיקריים – יח"ד 2
0	89.96	0	89.96	קיים בהיתר ללא שינוי			קרקע
0	77.08	0	77.08				א'
0	11.77	0	11.77				גג
0	178.81	0	178.81	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחים למטרות שירות – יח"ד 1
0	11.35	0	11.35	קיים בהיתר ללא שינוי			מרתף
0	5.78	0	5.78				קרקע
0	12	0	12				א'

0	29.13	0	29.13	סה"כ שירות			
קומה	שטחים למטרות שירות – יח"ד 2	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קיים בהיתר ללא שינוי			64.99	0	64.99	0
קרקע				5.78	0	5.78	0
א'				12	0	12	0
0	82.77	0	82.77	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות - התקבלה חו"ד מאושרת בתאריך 14/05/2025.
5.2. רשות העתיקות - התקבל אישור בתאריך 15/01/2024.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

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

מגורים: בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר	משרדים ומסחר: שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל קניון	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
--	--	--

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 28/01/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה לתוספת זירה למגורים בדרך של פיצול זירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
 2. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.
- לאשר הקלות 1-2 בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה.

ב. לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה 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 - 17,950 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

התנאים לקבלת אישור לתעודת גמר:

1. תירשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שדירת המגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות או זכויות החכירה בה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
 2. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.
- לאשר הקלות 1-2 בהתאם לתיקון 155 לחוק תכנון ובניה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה 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 - 17,950 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

התנאים לקבלת אישור לתעודת גמר:

1. תירשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שדירת המגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות או זכויות החכירה בה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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

- 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

הערה: 17,950 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 מחלקת איכות הסביבה

מספר בקשה : 202401070	תיק בניין : 6176437	סעיף 5:
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025		

מבקש:

♦ רז בצלאל

הלוטוס רמת אפעל 6 רמת גן

בעל הנכס:

♦ רז בצלאל

הלוטוס רמת אפעל 6 רמת גן

עורך:

♦ יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד : 5236360

אחראי בקשה

♦ נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000435229

כתובת הבניין: הלוטוס ר"א 6, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6176 חלקה: 437 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: תממ/314, תממ/מק/6, תממ/267, תממ/252, תממ/219, תממ/א/147, תממ/119, תממ/103, תממ/א/46,

תממ/46, מק/340/ג/39, 31/ג/340, מק/340/ג/21/ב

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בנין מגורים צמוד קרקע חדש

זכויות בנייה

שטח החלקה: 453 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מגורים א'.

תכנית קובעת ייעוד: תממ/314.

סה"כ שטח בניה עיקרי מותר: 50% + 30 מ"ר עליית גג.

יותר 25% לקומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה לקומה.

שטחי שירות מותרים: 50 מ"ר מרתף, 15 מ"ר חדר משק, 30 מ"ר חניה, 6 מ"ר מחסן + ממ"ד.

מספר קומות מותר: 2 + עליית גג.

גובה מותר: 9 מ'.

תכסית קרקע מותרת: 31% + שטחי שירות.

מהות הבקשה:

בזילה קיימת חד משפחתית צמודת קרקע מבוקש: הרחבה, תוספת קומה, פיתוח 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	0.00	מגורים	106.57	34.57			1			
2	0.00	מחסן			6.00	5.00				
3	0.00	שטח שרות			15.00					
4	0.00	מקלט/מ.מ.ד			7.00					
5	0.00	חניה			16.50					
6	0.00	פרגולה- מחושבת							14.41	
7	0.00	מחסן				-5.00				
8	1.00	מגורים		63.22						
9	1.00	שטחים מרוצפים לא מקורים							27.32	
			106.57	97.79	44.50		1		41.73	
סה"כ:			204.36		44.50		%בניה: 0.00%	41.73		

פורסמו הקלות להלן:

10% בקו בנין אחורי עד מרחק 5.40 מ' במקום 6 מ' המותרים.

ניוד זכויות מקומה א לקומת קרקע

מתנגדים:

♦ קרן זנון שד האורנים 27 רמת אפעל תאריך התנגדות: 27/07/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19/06/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה ושניים נוספים בהערות אזהרה. המבקשים רשומים בהערות אזהרה.
- 1.3. התקבל ייפוי כח תכנוני מהמוכרים (הבעלים הרשומים בחלקה) לקונים (הרשומים בהערה אזהרה) לצורך הגשת בקשות להיתר.
- 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 27/07/2025.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. התקבלה התנגדות אחת ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 21/01/25 הבניה קיימת חלקית בפועל – הפרגולה המבוקשת קיימת, יתר הבקשה לא נבנתה.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
לבנות בית מגורים, חצר משק וסככה למכונית.	05/12/1971	2103	19710218
הקמת מחסן מפח בגודל 5 מ"ר.	31/12/1981	11260	19810100

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תממ/314 קיבלה תוקף בתאריך 13/02/2003.
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	5	5	קדמי צפוני לרחוב הלוטוס
לא	3	3	צדדי מזרחי
לא	3	3	צדדי מערבי
לא	0	0	צדדי מערבי למחסן וחדר משק
כן	5.75	6	אחורי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	2	1	1	4	תממ/314	2 קומות + גג
0	2	1	1	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	1	0	1	1	תממ/46	חד משפחתי – מותר 1 יח"ד
0	1	0	1	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
0	142.76	33.90	108.86	142.76	תממ/314 + הקלה	שטח מותר: 25% משטח החלקה. שטח החלקה: 453 מ"ר. $453 * 0.25 = 113.25$ מ"ר.	קרקע

						<p>מותר לנייד 6% בין קומה לקומה : $27.18 = 0.06 * 453$ מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תממ/314 : $113.25 + 27.18 = 140.43$ מ"ר. פורסמה הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקרקע : סה"כ שטח מבוקש לניוד – 2.33 מ"ר.</p>
0	58	58	0	83.74	תממ/314	<p>שטח מותר 19% אחרי ניכוי 6% שנויידו לקומת הקרקע : $86.07 = 0.19 * 453$ מ"ר. נויידו לקומת הקרקע 2.53 מ"ר. סה"כ שטח מותר : $83.74 = 86.07 - 2.33$</p>
0	200.76	91.90	108.86	סה"כ עיקרי		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד – קיים בהיתר	תקנות התגוננות אזרחית	15 מ"ר + קירות	7	0	7	0
קרקע	מחסן – 6 מ"ר.	תממ/314	6	0	6	6	0
קרקע	חצר משק	תממ/314	15	0	12.80	12.80	0
0	סה"כ שירות		7	7	18.80	25.80	0

5. הערות מרחביות נוספות:

1. אין לתכנן מעבר לקו מגרש צפוני ומזרחי.
2. לשנות ייעוד מחדר עבודה לחדר משק ולהגביל גובה עד 2.20 מ' נטו.
3. יש להסתיר הדוד על הגג.
4. הפרגולה תהיה עד גובה 2.40 מ' ע"פ תממ/314. יש להראות שהיא קיימת בדיעבד ולסמן שינויים בה התאם למותר.
5. להראות הריסת שטח מחסן קיים בהיתר בטבלה.
6. יש שינויים במקלט הקיים. יש לסמן שינויים.
7. להתאין מידות נישת הכניסה המוצעת ע"פ היתר.
8. היו קיימים חלונות בולטים בחזית הצפונית והמזרחית. יש להראות הריסת הבליטה.
9. להראות שטח החניה הקיים בהיתר – 16.5 מ"ר. קיימים מידות בהיתר אך לא בטבלה.
10. לציין בתכנית, בחזיתות ובחתיכים שהגג יהיה מרעפי חרס מסוג טרה קוטה.
11. יש לציין גוון בהיתר או לבן ע"פ תממ/314.
12. חסר פרסום לבעלי זכות בחלקה 435 ל-יהודה ארז נפתלי ויהודר אורן.
13. יש לסמן עץ לכריתה ועצים לשימור.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

- 6.1. רשות העתיקות
 - התקבלה חו"ד בתאריך 19/08/2024.
 - השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
- 6.2. פקיד היערות
 - התקבלה חו"ד פקיד היערות בתאריך 29/12/2024.
 - עץ אחד מבוקש לכריתה ו-3 לשימור.
 - תוגש התחיבות חשבית על סך 7,500 ₪.

6.3. חברת חשמל
 - התקבלה חו"ד בתאריך 26/09/2024.
 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.

7. הפקעה:
 7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. 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.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12/01/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 13/08/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

קרו וגיל דנון (ר"ח' האורנים 27 ר"א):

1. פרסום ניוז הזכויות מקומה א' לקרקע אינו ברור. בהיעדר ציון מדויק של האחוזים לניוד לא ניתן להבין את השלכות הבקשה. יש לדרש פרסום חוזר המפרט את היקף הבקשה במלואה.

לדחות הטענה. השטחים מצויינים בטבלת השטחים בצורה ברורה ומפורטת. מפירוט השטחים והתשריט המתאר את התכנון והמרחקים מקו בניין ניתן להבין את השלכות התכנון על הסביבה.

2. בקשת ההקלה לצמצם את המרחק מ-6 מ' ל-5.4 מ' מקו בניין אחורי חורגת באופן מובהק מהוראות התכנית ומהווה סטיה שאינה ניתנת לאישור.

3. הקלה בקו בניין פוגעת בתנאי המחיה התקינים של הדיירים הסמוכים ובאופי הסביבתי של האיזור – בפרטיות, פגיעה בנוף העירוני, בשטחים הירוקים ובמרקם הקיים.

לדחות טענות 2-3. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לסטות עד 10% מקו בניין אחורי הכולל פתחים. בפועל ההקלה היא ל-25 ס"מ והיא זנחיה יחסית לקו בניין של 6 מ'.

4. הקלה בקו הבניין יפגע בזכויות הקניין שלנו ושל בעלי המגרשים הסמוכים ע"י חסימת נוף ו/או הפחתת ערך הנכס שלנו.
 לדחות הטענה. הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. 10% בקו בנין אחורי עד מרחק 5.40 מ' במקום 6 מ' המותרים.

2. ניוז זכויות מקומה א לקומת קרקע
 לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.

ג. לאשר הבקשה.

ד. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

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

4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 35,600 ש"ח.

ה. תנאים בהיתר:**התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:**

1. רישון כריתה.

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

קרן וגיל דנון (רח' האורנים 27 ר"א):

1. פרסום ניוז הזכויות מקומה א' לקרקע אינו ברור. בהיעדר ציון מדויק של האחוזים לניוד לא ניתן להבין את השלכות הבקשה. יש לדרש פרסום חוזר המפרט את היקף הבקשה במלואה.

לדחות הטענה. השטחים מצויינים בטבלת השטחים בצורה ברורה ומפורטת. מפירוט השטחים והתשריט המתאר את התכנון והמרחקים מקו בניין ניתן להבין את השלכות התכנון על הסביבה.

2. בקשת ההקלה לצמצם את המרחק מ-6 מ' ל-5.4 מ' מקו בניין אחורי חורגת באופן מובהק מהוראות התכנית ומהווה סטיה שאינה ניתנת לאישור.

3. הקלה בקו בניין פוגעת בתנאי המחיה התקינים של הדיירים הסמוכים ובאופי הסביבתי של האיזור – בפרטיות, פגיעה בנוף העירוני, בשטחים הירוקים ובמרקם הקיים.

לדחות טענות 2-3. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לסטות עד 10% מקו בניין אחורי הכולל פתחים. בפועל ההקלה היא ל-25 ס"מ והיא זנחיה יחסית לקו בניין של 6 מ'.

4. הקלה בקו הבניין יפגע בזכויות הקניין שלנו ושל בעלי המגרשים הסמוכים ע"י חסימת נוף ו/או הפחתת ערך הנכס שלנו.

לדחות הטענה. הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. 10% בקו בנין אחורי עד מרחק 5.40 מ' במקום 6 מ' המותרים.

2. ניוז זכויות מקומה א לקומת קרקע

לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.**ד. היתר הבניה 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 - 35,600 ש"ח.

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

ה. תנאים בהיתר:**התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:**

1. רישון כריתה.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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

- נספח יציבות**- 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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

הערה: 35,600 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 בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

- אישור מחלקת איכות הסביבה

- הגשת התחייבות חשבית על סך 7,500 ש"ח בגין עצים לשימור ע"פ חו"ד פקיד היערות

- אישור אגף שפ"ע

מבקש:

תומר רצון

דרך התפוצות 41 רמת גן

מרב רצון

דרך התפוצות 41 רמת גן

בעל הנכס:

תומר רצון

דרך התפוצות 41 רמת גן

מרב רצון

דרך התפוצות 41 רמת גן

עורך:

תומר זבולוני

תל חי 39 כפר סבא מיקוד: 4422908

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000466975

שכונה: רמת עמידר

כתובת הבניין: דרך התפוצות 41, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6183 חלקה: 172 מגרש: 4 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מק/ג/21/ב, 31/ג/340, א/1309, תמא/3/38, 30/ג/340, תמא/2/38, מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, תמא/1/38/א, 1/3/ג/340, 1/3/ג/340/א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/340/19, מק/ג/340/4, תמא/38, מק/ג/340/17, 1/1012, 1012, מק/ג/340/10, 4/ג/340, 3/ג/340, 900, 1/ג/340, 340, 506-0197871, מק/ג/340/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח החלקה: 684 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ג'.

תכנית קובעת ייעוד: רג/1309.א.

סה"כ שטח בניה מותר ליח"ד אחת כולל פיצול: 200 מ"ר.

גודל מגרש מזערי: 600 מ"ר.

מספר קומות מותר מתחת לכניסה הקובעת: 1.

מספר קומות מותר מעל הכניסה הקובעת: 4.

מהות הבקשה:

בבניין קיים בן 4 קומות ו- 7 יח"ד מבוקש בדיעבד שינויים פנימיים וחיצוניים + הקטנת גודל מרתף.

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	1.87	27.09				2		
1	1.00-	הריסה		-12.77						
2	1.00-	מגורים	1.45	10.69						
2	1.00-	מקלט/מ.מ.ד			12.00					
1	0.00	מגורים		48.12						
1	0.00	מקלט/מ.מ.ד			12.00					
2	0.00	מגורים	0.55	89.74						
			3.87	162.87	24.00			2		
		סה"כ:	166.74		24.00			%בניה: 0.00%		

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 12/05/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-100% בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. לא בוצע יידוע לפי תקנה 36ב – התקבלו חתימות של כלל בעלי הזכויות בנכס.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 28/08/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הריסת דירה צפונית בקומת קרקע והקמת שתי דירות חדשות.	22/02/2018	2017249	2014336
הריסה והקמה מחדש של הדירה הצפונית בקומה ראשונה ב-3 קומות + מרפסות לכל הצדדים.	09/02/2023	2023073	201800919

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1309/א קיבלה תוקף בתאריך 11/07/2012.
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא. קיים בהיתר ע"פ הקלה.	2.60	4	קדמי מזרחי לרחוב דרך התפוצות
לא	0 בקיר אטום. 1.5 מ' לפתיחת חלונות	0 בקיר אטום. 1.5 מ' לפתיחת חלונות	צדדי צפוני ודרומי לכיוון שצ"פ
לא	0 בקיר אטום. 2.5 מ' לפתיחת חלונות	0 בקיר אטום. 2.5 מ' לפתיחת חלונות	אחורי מערבי

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	4	0	4	4	רג/1309/א	4 קומות
0	4	0	4	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	7	0	7	14	רג/1309/א	14 יח"ד
0	7	0	7	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	
						דירה 1 קומה	מרתף
0	12.14	1.45	10.69	200	רג/1309/א	עד 200 מ"ר ליח"ד (כולל פיצול)	קרקע
0	90.29	0.55	89.74				

0	102.43	2	100.43	סה"כ עיקרי		
דירה 2	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים
קומה						
0	16.19	-10.90	27.09	97.57	רג/1309 א	עד 200 מ"ר ליחיד (כולל פיצול). 102.43 - 97.57 = 200 מ"ר.
0	48.12	0	48.12			
0	64.31	-10.90	75.21	סה"כ עיקרי		

דירה 1	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות
קומה						
0	12	0	12	33.26	רג/1309 א	עד 200 מ"ר ליחיד (כולל פיצול). 64.31 - 33.26 = 97.57 מ"ר.
0	12	0	12			
0	12	0	12	סה"כ שירות		

דירה 2	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות
קומה						
0	12	0	12	21.26	רג/1309 א	עד 200 מ"ר ליחיד (כולל פיצול). 33.26 - 12 = 21.26 מ"ר.
0	12	0	12			
0	12	0	12	סה"כ שירות		

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. רשות העתיקות - התקבלה תגובת רשות העתיקות מתיק המידע בתאריך 11/12/2024. - השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>5.2. חברת החשמל - התקבלה תגובת חברת החשמל מתיק המידע בתאריך 07/01/2025. - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.</p>

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

8. בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/01/2025:

<p>מגורים: בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר</p>	<p>משרדים ומסחר: בנין רב קומות (עד 42 מטר)</p>	<p>מבנה ציבור: משטח כולל של 100 מ"ר ומעלה שאינו בנין רב קומות (עד 29 מטר) לא כולל בתי חולים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלות</p>
--	---	---

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15/01/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/08/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר הבניה 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 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד9 לחוק).

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר הבניה 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 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד9 לחוק).

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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

- 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

הערה: 5,000 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, מים ושצ"פ)

מבקש:

- ♦ **אודרה שמייע**
- סמדר 34 רמת גן
- ♦ **ערן שמייע**
- סמדר 34 רמת גן

עורך:

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

אחראי בקשה

- ♦ רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000509666

כתובת הבניין: סמדר 34, רמת-גן

שטח מגרש: 684.00 מ"ר

שכונה: שיכון ותיקים

שטח בניה מותר: 64.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6203 חלקה: 55 יעוד: מגורים א'1

תכנית: ר"ג 340

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

תיאור בקשה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 684 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 684 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'1.

תכנית קובעת יעוד: רג/340

יותרו 64% שטחי בנייה בשתי הקומות - 32% לכל קומה.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 30% משטח הגג - לפי הקטן מביניהם.

בנייה בחלל גג משופע: בהתאם לתקנות חישובי שטחים ואחוזי בנייה, המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד חמפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מטר.

שטח מחסן דירתי - 8 מ"ר.

שטח שירות מתחת לקרקע: מתחת לקו לפי היקף הבית.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 2.

מהות הבקשה:

מבוקש במבנה דו משפחתי ביחידה המזרחית: שינויים פנימיים וחיצוניים, הוספת בריכת שחיה, מעלית וממ"ד, בניה בחלל גג הרעפים, פיתוח החצר והריסת מקלט קיים.

תת חלקה	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
	0.00	מגורים	101.78	18.14			1			
	0.00	חניה			16.50					
	0.00	מקלט/מ.מ.ד.		0.81	12.57					
	0.00	מחסן		8.00						
	0.00	בריכת שחיה							21.00	
	0.00	פרגולה- מחושבת							10.15	
	1.00	מגורים	104.10	12.20						4.63
	1.00	מרפסות פתוחות								
	2.00	מגורים		71.18						20.17
	2.00	מרפסת גג פתוחה								
			205.88	110.33	16.50	12.57	1		55.95	

מס' דף: 63

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			
55.95		0.00%	%בניה:	29.07		316.21		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

1. תוספת 6% משטח המגרש.
2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח דרומי במרחק 1 מ' מגבול מגרש + חדר מכונות.
3. 10% הקלה בקו בנין צידי מזרחי, במקום 3.00 מ' ל - 2.70 מ'.
4. ניווד שטחים בין הקומות.

מתנגדים:

- ♦ מלוין רוזנברג-נבו סמדר 34 רמת גן תאריך התנגדות: 19/10/2025
- ♦ שולמית ספיר-נבו סמדר 34 רמת גן תאריך התנגדות: 19/10/2025

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 15/10/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 10/11/2025.
- 1.5. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 17/11/2025 הבניה לא קיימת בפועל. החומה האחורית והמחסן נבנו בשטח ציבורי ולא סומנו להריסה - סומן
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע בבית דו משפחתי קומה נוספת המכילה 3 חדרים ולהגדיל חדר בקומת הקרקע בשטח כולל של 60.52 מ"ר ולהפכה לקוטג'. מרפסת בשטח 54.47 מ"ר, מחסן בשטח 6.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	23/06/1986	6132	36082
להגדיל שטח דירת הקוטג' המזרחי, בבית דו-משפחתי, ב-51.60 מ"ר ע"י צרוף מרפסות ופרגולה בשטח 24.00 מ"ר. להוסיף חניה מקורה בשטח 16.50 מ"ר בחצר.	12/10/1997	10997	42140
להוסיף קומה לדירה קיימת בקומת קרקע, בבית דו-משפחתי, והפיכתה לקוטג'. הקומה מכילה 3 חדרים ושרותים בשטח כולל של 72.43 מ"ר, מ.מ.ד בשטח 7.11 מ"ר ומרפסות פתוחות בשטח כולל של 33.82 מ"ר.	24/08/1997	10939	42141

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב סמדר
-	6.00	6.00	
כן	2.70	3.00	צדדי מזרחי
-	3.00	3.00	צדדי מערבי
-	5.00	5.00	אחורי דרומי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 קומות	רג/340/ג	2	2	0	2	-
חלל גג רעפים	רג/340/ג/21	1	0	1	1	-
סה"כ קומות						
			2	1	3	-

4.4. צפיפות:

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש 684 מ"ר שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר $2 / 500 = 250$ מ"ר $250 / 684 = 2.73 \sim 3.00$ יח"ד	רג/340/ג/12	3	2	0	2	-
סה"כ צפיפות						
			2	0	2	-

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	שטח מגרש 684 מ"ר 32% לקומה $0.32 * 684 / 2 = 109.44$ מ"ר הקלה 6% : $684 / 2 * 0.06 = 20.52$ מ"ר $109.44 + 20.52 = 129.96$ מ"ר ניוד שטחים לקומה א': 6.86 מ"ר סה"כ שטח מותר לקומה : $129.96 - 6.86 = 123.10$ מ"ר <u>קיים בהיתר</u> העברת שטח ממ"ד לשטח שירות(קיים בהיתר עיקרי) – 12.57 מ"ר מחסן קומת קרקע – 8.00 מ"ר $123.16 - 12.57 - 8.00 - 0.81 = 101.78$ מ"ר	רג/340/ג	123.10	101.78	18.95	120.73	-
קרקע	מחסן	רג/340/ג/15	8.00	0	8.00	8.00	-
קומה א'	32% לקומה $0.32 * 684 / 2 = 109.44$ מ"ר <u>קיים בהיתר</u> הפחתת חדר מדרגות + פיר מעלית $112.97 - 7.80 - 1.07 = 104.10$ מ"ר $116.30 - 109.44 = 6.86$ מ"ר 6.86 מ"ר ניוד שטחים מקומת קרקע	רג/340/ג	116.30	104.10	12.20	116.30	-

						116.30 = 109.44 + 6.86 מ"ר	
-	71.18	71.18	0		רג/340/ג/21	שטח עיקרי תחום בין גבהים 1.80 מטר	קומת גג רעפים
-	316.21	110.33	205.88	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	0	-15.26	15.26			ביטול מרתף הקיים בהיתר	מרתף
-	12.57	12.57	0	9 מ"ר + קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה - 9 מ"ר דירות - 3.39 מ"ר	קרקע
-	16.50	0	16.50			חנייה - קיים בהיתר	קרקע
-	29.07	12.57	16.50	סה"כ שירות			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	21.00	21.00	0		תקנות	בריכת שחייה	קרקע
	4.63	4.63	0			מרפסת זיזית - לא מקורה	קומה א'
	10.15	10.15	0			מצללה	קומה א'
-	20.17	20.17	0			מרפסת לא מקורה	קומת גג רעפים
-	55.95	55.95	0	סה"כ אחר			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. אגף התנועה והחניה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 08/12/2025</p>
<p>5.2. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 07/09/2025 - תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ש"ח.</p>
<p>5.3. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 14/08/2025 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי/ עתיקות המוכרזים כדן/ 1013/0 " רמת גן" י"פ : 1091 עמ" 1427 מיום 18/05/1964 : - מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.</p>
<p>5.4. אגף שפ"ע - התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 15/12/2025</p>
<p>5.5. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 10/06/2025 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.</p>

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

7. מכון הבקרה:

בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024:
○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 22/03/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 17/11/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. דיון בהתנגדויות

1. התעלמות מהסכס מחייב בין הצדדים בנינו לבין המבקשים קיים הסכס חתום, הכולל מדידות והסכמות מפורשות לעניין גבולות הבנייה ותנאים מוסכמים. הבקשה הנוכחית למתן הקלה חורגת מההסכמות הללו ומתעלמת מההתחייבויות, לרבות מיקומים, קווי בניין וסוגי הבנייה המותרים. התעלמות זו מהווה הפרה של ההסכס ופוגעת בזכויותינו הקנייניות. מצ"ב העתק ההסכס הרלוונטי לתמיכה בטענה זו. לדחות הטענה. התרת ההקלות הינן לצורך ניצול זכויות הבניה, אינן מהוות סטייה ניכרת ואינן פוגעות בזכויות המוקנות לחלקה הצמודה, כמו כן ההקלה בקו הבניין המזרחי אינו גובל עם החלקה הצמודה ואינו מהווה פגיעה במתנגדים, בנוסף אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים, אין באישור הבקשה או מתן היתר כדי לפטור את מבקש הבקשה לעמוד בחוק המקרקעין.

2. חשש ממשי לגרימת נזקים לנכס – בשל קיר משותף ותזוזות קרקע האזור סובל מתזוזות קרקע, ואף אירעו בעבר מקרי נפילת עצים סמוכים לחלקה – לתוך החלקה ממש, שגרמו לנזקים לרכושנו ולסכנת חיים ממשית. עבודות החפירה והבנייה המבוקשות, ובפרט הקמת חדר מכונות ובריכת שחייה, עלולות להחמיר את המצב הקיים, לפגוע ביציבות המבנה שלנו, לגרום לנפילת עצים, לסכן אותנו ולהסב נזקים ממשיים לרכושנו.

3. נזקים בעבר עקב עבודות שיפוץ קודמות במהלך שיפוצים קודמים שבוצעו בחלקה, נגרמו לנכס שלנו סדקים בקירות, נזילות ופגיעות בתשתיות. על סמך ניסיון זה, קיים חשש מבוסס כי עבודות הבנייה המבוקשות יובילו לנזקים חוזרים ואף חמורים יותר. לקבל חלקית טענות 2-3. לא יינתן היתר בניה ללא עמידה בהוראות תכן הבניה לרבות הגשת נספח יציבות ואישור יועץ בטיחות להקמת בריכות שחייה.

4. פגיעה באיכות החיים – סמיכות והשלכת רעש ומפגעים הבתים גובלים זה בזה וכוללים קיר משותף. הקמת חדר מכונות ובריכת שחייה בסמיכות כה רבה לקו הגבול בין הבתים תיצור מפגעי רעש, תפגע בפרטיותנו, ותגרום להפרעה משמעותית לאורח החיים שלנו. יודגש כי לא הוצגה תכנית אקוסטית, ולא הובטח פתרון שימנע את הפגיעה הצפויה באיכות חיינו. לדחות הטענה. לא הוצגו תימוכין המעידים על פגיעת רעש ואקוסטיקה, חדרי המכונות מוקמים בתת הקרקע ומרוחקים ממגרש השכן, בנוסף יובהר כי על המבקש לעמוד בכלל התקנות להקמת בריכות שחייה.

5. חריגה מקווי בניין – מצללה/פרגולה בחצר הצפונית הבקשה כוללת, בין היתר, מצללה/פרגולה בחצר הצפונית אשר חורגת מקווי הבניין המותרים, בניגוד להוראות התוכנית החלה על המקום. לדחות הטענה. הקמת המצללה תואמת תקנות בנייה במרווחים (מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח או 2 מ' לפי הנמוך מבניהם ואין מניעה לאשרה תכנונית.

ב. דיון בהקלות

1. תוספת 6% משטח המגרש.
לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.
2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח דרומי במרחק 1 מ' מגבול מגרש + חדר מכונות.
לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון המגרש לצורך הקמת בריכת שחיה, ובתנאי שישאר מעבר פנוי סביב היקף הבריכה שלא יקטן מ - 80 ס"מ.
3. 10% הקלה בקו בנין צידי מזרחי, במקום 3.00 מ' ל - 2.70 מ'.
לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי.
4. ניווד שטחים בין הקומות.
לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.

ג. לאשר הבקשה

ד. 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 - 34,473 ש"ח.
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 תחילת עבודות:

1. אישור רשות העתיקות.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות

1. התעלמות מהסכם מחייב בין הצדדים בינינו לבין המבקשים קיים הסכם חתום, הכולל מדידות והסכמות מפורשות לענין גבולות הבנייה ותנאים מוסכמים. הבקשה הנוכחית למתן הקלה חורגת מההסכמות הללו ומתעלמת מההתחייבויות, לרבות מיקומים, קווי בניין וסוגי הבנייה המותרים. התעלמות זו מהווה הפרה של ההסכם ופוגעת בזכויותינו הקנייניות. מצ"ב העתק ההסכם הרלוונטי לתמיכה בטענה זו. לדחות הטענה. התרת ההקלות הינן לצורך ניצול זכויות הבניה, אינן מהוות סטייה ניכרת ואינן פוגעות בזכויות המוקנות לחלקה הצמודה, כמו כן ההקלה בקו הבניין המזרחי אינו גובל עם החלקה הצמודה ואינו מהווה פגיעה במתנגדים, בנוסף אין הוועדה דנה בעניינים קנייניים, אין באישור הבקשה או מתן היתר כדי לפטור את מבקש הבקשה לעמוד בחוק המקרקעין.

2. חשש ממשי לגרימת נזקים לנכס – בשל קיר משותף ותזוזות קרקע האזור סובל מתזוזות קרקע, ואף אירעו בעבר מקרי נפילת עצים סמוכים לחלקה – לתוך החלקה ממש, שגרמו לנזקים לרכושנו ולסכנת חיים ממשית. עבודות החפירה והבנייה המבוקשות, ובפרט הקמת חדר מכונות ובריכת שחיה, עלולות להחמיר את המצב הקיים, לפגוע ביציבות המבנה שלנו, לגרום לנפילת עצים, לסכן אותנו ולהסב נזקים ממשיים לרכושנו.

3. נזקים בעבר עקב עבודות שיפוץ קודמות במהלך שיפוצים קודמים שבוצעו בחלקה, נגרמו לנכס שלנו סדקים בקירות, נזילות ופגיעות בתשתיות. על סמך ניסיון זה, קיים חשש מבוסס כי עבודות הבנייה המבוקשות יובילו לנזקים חוזרים ואף חמורים יותר. לקבל חלקית טענות 2-3. לא יינתן היתר בניה ללא עמידה בהוראות תכן הבניה לרבות הגשת נספח יציבות ואישור יועץ בטיחות להקמת בריכות שחיה.

4. פגיעה באיכות החיים – סמיכות והשלכת רעש ומפגעים הבתים גובלים זה בזה וכוללים קיר משותף. הקמת חדר מכונות ובריכת שחיה בסמיכות כה רבה לקו הגבול בין הבתים תיצור מפגעי רעש, תפגע בפרטיותנו, ותגרום להפרעה משמעותית לאורח החיים שלנו. יודגש כי לא הוצגה תכנית אקוסטית, ולא הובטח פתרון שימנע את הפגיעה הצפויה באיכות חיינו. לדחות הטענה. לא הוצגו תימוכין המעידים על פגיעת רעש ואקוסטיקה, חדרי המכונות מוקמים בתת הקרקע ומרוחקים ממגרש השכן, בנוסף יובהר כי על המבקש לעמוד בכלל התקנות להקמת בריכות שחיה.

5. חריגה מקווי בניין – מצללה/פרגולה בחצר הצפונית
הבקשה כוללת, בין היתר, מצללה/פרגולה בחצר הצפונית אשר חורגת מקווי הבניין

המותרים, בניגוד להוראות התוכנית החלה על המקום.
לדחות הטענה. הקמת המצללה תואמת תקנות בנייה במרווחים (מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח או 2 מ' לפי הנמוך מבניהם ואין מניעה לאשרה תכנונית.

ב. לאחר דיון בהקלות

1. תוספת 6% משטח המגרש. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.
2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח דרומי במרחק 1 מ' מגבול מגרש + חדר מכונות. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון המגרש לצורך הקמת בריכת שחיה, ובתנאי שישאר מעבר פנוי סביב היקף הבריכה שלא יקטן מ- 80 ס"מ.
3. 10% הקלה בקו בנין צידי מזרחי, במקום 3.00 מ' ל - 2.70 מ'. לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי.
4. ניוז שטחים בין הקומות. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. 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 - 34,473 ש"ח.
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 תחילת עבודות:

1. אישור רשות העתיקות.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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 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
- נספח יציבות**
- 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 -
- 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
- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026
- אישור יועץ בטיחות לבריכות שחייה.

2. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין -לא רלוונטי

3. זכויות הבניה

3.1. תכנית מעניקה זכויות 506-0562975 קיבלה תוקף בתאריך 19/12/2019

3.2. קווי בנין: קווי הבניין יהיה ע"פ תכנית מפורטת מס' 506-0562975 – "המרכז הרפואי על שם חיים שיבא" קו בנין מזרחי 10 מטר.

3.3. קומות: כל המבנים יהיו בני קומה אחת ויפוזרו כמתוכנן בלב חורשת האקליפטוסים הקיימת

3.4. שטחי בניה מוצעים בטבלה ופירוט לפי מבנים מתחת לטבלה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת	506-0562975		-	134.71		
	שימוש בשטחי גמישות		134.71				
						134.71	
סה"כ עיקרי							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	506-0562975		-	33.21		
	שימוש בשטחי הגמישות		33.21				
						134.71	
סה"כ שירות							

מבנה מס' 9- יורט קבלה בשטח עיקרי של 28.26 מ"ר+ גגון 3.14 מ"ר
 מבנה מס' 10- יורט תנועה בשטח עיקרי של 49.94 מ"ר + גגון בשטח 5.36 מ"ר
 מבנה מס' 11- יורט טיפולי בשטח עיקרי של 28.25 מ"ר+ גגון בשטח 1.21 מ"ר
 מבנה מס' 12 – יורט טיפולי בשטח עיקרי של 28.26 מ"ר+ גגון בשטח 1.24 מ"ר
 מבנה מס' 13 – ממ"מ בשטח 15.64 מ"ר+ מבואה 6.62 מ"ר
 סה"כ שטחים עיקריים מוצעים: 134.71 מ"ר
 סה"כ שטחי שירות מוצעים: 33.21 מ"ר

השטחים המבוקשים הנם צרכים שוטפים מידיים של בית החולים ומוצעים בהתאם לשטחי הגמישות שבתכנית 506-0562975 כמפורט בטבלה 5 ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

4. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. תכנית 506-0562975 חלה על שטח המרכז הרפואי ע"ש חיים שיבא בתל השומר. מטרתה היא יצירת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להסדרת בניה קיימת, העתקת מבנים ותוספות בניה הכרחיות עבור מבנים ומתקנים חיוניים לקיום פעילויות שוטפות של בית החולים בחומש הקרוב.</p> <p>2. עפ"י תב"ע זו "תנאי להגשת היתר בניה למתחם בו מבוקשת בניה חדשה או תוספת בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי למבנה ולסביבתו המידית".</p> <p>3. הוגשה תכנית בינוי ופיתוח בפ/865/שיקום אשר אושרה בוועדת משנה מספר 2025017 ביום 07/09/25. חורשת השיקום לנפגעי פוסט טראומה במרכז הרפואי שיבא נועדה ליצור מסגרת טיפולית מקיפה לנפגעים בחורשת אקליפטוס קיימת בקרבת אגף השיקום ובניין פסיכיאטריה. המיקום נועד ליצור מרחב המשנה אורה פסטורלית ורגועה וניתן דגש מיוחד על הפיתוח בתיאום עם אדרי' הנוף של העיריה, ליצירת מרחב אופטימלי עבור ציבור המטופלים.</p> <p>תכנית הבינוי כוללת גם את תמל/1002 מגרש 207 שמהווה את המשך חורשת השיקום. אין באישור תכנית העיצוב כדי לאשר את השטחים המבוקשים והמיגון.</p>

<p>4. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה להיתר 202500565 שמהווה את המשך חורשת השיקום.</p> <p>5. על פי מכתב מרשות העתיקות מיום 23/07/2025 המקרקעין הנו בתחום שטח עתיקות- אסור לבצע עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד' אא באשור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>רשות העתיקות מתנה האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע העבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות. ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה פגיעה בתת קרקע או בכיסויה.</p> <p>6. התקבל מסמך מיום 07/08/2025 בעניין נספח אשפה לפיו במתחם כ-70 לקוחות וכ-30 אנשי צוות. סה"כ 100 נוכחים.</p> <p>נפח אשפה צפוי כ-300 ליטר ביום. בסמוך לצידה המערבי של החורשה קיים מיכל אשפה טמון בקרקע עם קיבולת של 5 מ"ק. בתאום עם מנהלת תחזוקת בית החולים הוחלט לנצל את המיכל הקיים הנ"ל לצרכי אצירת אשפה של חורשת השיקום.</p>

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. אגף התנועה והחניה התקבל נספח תנועה וחניה</p>
<p>5.2. מח' איכות הסביבה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
<p>5.3. פקיד היערות עפ"י חו"ד פקיד היערות מיום 23/07/2025 ישנם 93 עצים לשימור. העבודה תבוצע ללא הפרת קרקע. כל הפרה שמחויבת המציאות תהיה באישור מראש של פקיד היערות וליווי אגרונומי צמוד.</p>
<p>5.4. עיצוב אדריכלי ביום 07/09/2025 אושרה בוועדת שנה מס' 2025017 תכנית בינוי ופיתוח חורשת שיקום במרכז רפואי שיבא תל השומר.</p>
<p>5.5. פיתוח ונוף התקבלה תכנית פיתוח חתומה ע"י יועצת הפיתוח של הועדה ביום 15/10/2025</p>

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

7. 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

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/10/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
1. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

2. היתר יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. אישור הועדה המחוזית.
- ב. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

ד. קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
ה. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
ו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:
א. קבלת אישור רשות העתיקות.
מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.
ב. בכפוף לתנאי פקיד היערות.

החלטות הועדה

1. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

2. היתר יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. אישור הועדה המחוזית.
ב. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
ד. קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
ה. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
ו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. קבלת אישור רשות העתיקות.
מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.
ב. בכפוף לתנאי פקיד היערות.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 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 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

10/12/2025

- 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
על גבי נספח ניקוז
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף
תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
דוח קרקע וביסוס

3.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1002 קיבלה תוקף בתאריך 21/09/2015

3.2. קווי בנין: כל המבנים במסגרת קוי בניין של מגרש 207 בתמל/1002

3.3. קומות: כל המבנים יהיו בני קומה אחת

3.4. שטחי בניה מוצעים בטבלה ופירוט לפי מבנים מתחת לטבלה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	תמל/1002	26734		199.64		-
						199.64	
סה"כ עיקרי							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	תמל/1002	13367		33.46		-
						33.46	
סה"כ שירות							

מבנה מס' 1- יורט יוגה בשטח עיקרי של 112.56 מ"ר + גגון 5.42 מ"ר
 מבנה מס' 2- יורט אמנות בשטח עיקרי של 49.94 מ"ר + גגון בשטח 2.53 מ"ר
 מבנה מס' 3- יורט ילדים בשטח עיקרי של 19.63 מ"ר + גגון בשטח 3.24 מ"ר
 מבנה מס' 4 – מבנה שירותים נגישים בשטח עיקרי של 12.51 מ"ר
 מבנה מס' 5 – מבנה שירותים בשטח עיקרי של 5.0 מ"ר
 מבנה מס' 6 – מבנה ממ"מ בשטח 15.75 מ"ר ומבואה בשטח 6.52 מ"ר
 סה"כ שטחים עיקריים מוצעים: 199.64 מ"ר
 סה"כ שטחי שירות מוצעים: 33.46 מ"ר

השטחים המוצעים הנם במסגרת השטחים המותרים במגרש 207.

4. הערות מרחביות נוספות:

1. על פי תמל/1002 הוראה 4.3 ב.5. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדר' למגרש.
2. הוגשה תכנית בינוי ופיתוח בפ/865/שיקום אשר אושרה בוועדת משנה מספר 2025017 ביום 07/09/25. חורשת השיקום לנפגעי פוסט טראומה במרכז הרפואי שיבא נועדה ליצור מסגרת טיפולית מקיפה לנפגעים בחורשת אקליפטוס קיימת בקרבת אגף השיקום ובניין פסיכיאטריה. המיקום נועד ליצור מרחב המשרה אורה פסטורלית ורגועה וניתן דגש מיוחד על הפיתוח בתיאום עם אדר' הנוף של העיריה, ליצירת מרחב אופטימלי עבור ציבור המטופלים.
 תכנית הבינוי כוללת גם את תמל/1002 מגרש 207 שמהווה את המשך חורשת השיקום. אין באישור תכנית העיצוב כדי לאשר את השטחים המבוקשים והמיגון.
3. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה להיתר 202500555 שמהווה את המשך חורשת השיקום בתחום בית החולים.
4. על פי מכתב מרשות העתיקות מיום 23/07/2025 המקרקעין הנו בתחום שטח עתיקות- אסור לבצע עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד' אלא באשור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
 רשות העתיקות מתנה האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע העבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות. ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה פגיעה בתת קרקע או בכיסויה.
5. התקבל מסמך מיום 07/08/2025 בעניין נספח אשפה לפיו במתחם 70 לקוחות וכ 30 אנשי צוות. סה"כ 100 נוכחים.
 נפח אשפה צפוי כ 300 ליטר ביום. בסמוך לצידה המערבי של החורשה קיים מיכל אשפה טמון בקרקע עם קיבולת של 5 מ"ק. בתאום עם מנהלת תחזוקת בית החולים הוחלט לנצל את המיכל הקיים הני"ל לצרכי אצירת אשפה של חורשת השיקום.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל נספח תנועה וחניה
5.2. מח' איכות הסביבה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5.3. פקיד היערות עפ"י חו"ד פקיד היערות מיום 23/07/2025 ישנם 93 עצים לשימור. העבודה תבוצע ללא הפרת קרקע. כל הפרה שמחויבת המציאות תהיה באישור מראש של פקיד היערות וליווי אגרונומי צמוד.
5.4. עיצוב אדריכלי ביום 07/09/2025 אושרה בוועדת שנה מס' 2025017 תכנית בינוי ופיתוח חורשת שיקום במרכז רפואי שיבא תל השומר.
5.5. פיתוח ונוף התקבלה תכנית פיתוח חתומה ע"י יועצת הפיתוח של הועדה ביום 15/10/2025

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

7. 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

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/10/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. לאשר את הבקשה.

2. היתר יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- קבלת אישור רשות העתיקות.
מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.
- בכפוף לתנאי פקיד היערות.

החלטות הועדה
1. הוחלט לאשר את הבקשה.

2. היתר יינתן לאחר מילוי תנאים אלה:

- א. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ב. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ג. קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
- ד. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
- ה. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.

3. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- א. קבלת אישור רשות העתיקות.
- מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.
- ב. בכפוף לתנאי פקיד היערות.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 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 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
- 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
- על גבי נספח סניטרי
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף
- תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- דוח קרקע וביסוס

10/12/2025

10/12/2025

מבקש:

♦ מינהל הדיור הממשלתי עבור מרכז רפואי ע"ש חיים

תל השומר 4 רמת גן מיקוד : 52621

בעל הנכס:

♦ מינהל הדיור הממשלתי עבור מרכז רפואי ע"ש חיים

תל השומר 4 רמת גן מיקוד : 52621

עורך:

♦ ארי גין רתם

היוצרים 3 לוד

אחראי בקשה

♦ אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000296228

שכונה: כפר אז"ר

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6233 חלקה: 17 מגרש: 1 ; חלקה: 142 מגרש: 1 יעוד: מבנים

ומוסדות ציבור לבריאות;

חלקה: 47 ;

גוש: חלקה: מגרש: 1

תכנית: 865, אר/6, 506-0562975, 31/ג/340, מק/865/A, תמא/18, 4, מק/340/ג/17, תמא/4, 2, תמא/18, תתל/70/ב,

מק/340/ג/39

תיאור בקשה

מבני ציבור חדש

שימוש עיקרי

ציבורי

זכויות בנייה

מס' תוכנית: 506-0562975 רג/מק/865/A

המגרש הינו איחוד של 6 חלקות בגוש 6233:

שטח רשום של חלקת המקור 17: 61659 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 25: 15154 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 45: 3768 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 47: 7492 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 142: 710 מ"ר

אזור תכנוני: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

שטחי גמישות מותרים (מתוך שטחי "גמישות" לצרכים שוטפים, כפוף לאישור הוועדה

המקומית והמחוזית):

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14,000 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר.

סה"כ: 20,000 מ"ר.

היקף השטחים לניוד יהיה עד 10% מסך השטחים הכוללים המוצעים בתכנית.

הערה: חלק מהשטחים הר"מ נוצלו, במסגרת בקשות נוספות להיתר.

סך שטחי הבניה לבניין המטבח לפי נספח הבינוי:

שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 4,500 מ"ר

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 800 מ"ר

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: 3,000 מ"ר

שטחי שירות חניה מתחת לכניסה הקובעת: 14,000 מ"ר

מהות הדיון:

תיקון שטחים מבוקשים בעקבות שינוי קביעת קומת הכניסה הקובעת.

תוכן הבקשה:

הקמת מבנה מטבח ומרכז חלוקה של בית החולים שיבא הכולל:

2 קומות מתחת לקרקע לשימוש חניון, דטה סנטר, אזור תפעולי וחדרי מערכות.

2 קומות מעל הקרקע לשימוש מטבח מרכזי ומרכז חלוקה, מרפאה, גג ופיתוח.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים:

- 1.1. ע"פ נסחי טאבו מיום 23.03.2025 החלקות הינן בבעלות רשות הפיתוח.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.4. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח:

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 19.05.2025 המבוקש קיים חלקית בפועל.
- 2.2. הבניה החלה טרם קבלת היתר בניה.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. זכויות הבניה:

- 3.1. תכנית מעניקה זכויות – תכנית ההסדרה של ב"ח תה"ש 506-0562975 קיבלה תוקף בתאריך 17.12.2019.
- 3.2. קווי בנין: לא רלוונטי לבקשה להיתר הזו.
- 3.3. צפיפות: לא רלוונטי לבקשה להיתר הזו.
- 3.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	4,500		4,622.19		---
	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		0		675.05		---
	שימוש בשטחי גמישות		797.24				---
		סה"כ עיקרי			5,297.24		

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	4,500		4,622.19		---
	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		0		675.05		---
	שימוש בשטחי גמישות		797.24				---
		סה"כ עיקרי			5,297.24		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחי שירות מעל הקרקע	506-0562975	800		2,808.85		---
	שטחי שירות מתחת לקרקע		3,000		1,805.13		---
	שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע		14,000		8,026.93		---
		סה"כ שירות			12,640.91		

• קיים שימוש בשטחי גמישות.

4. הערות נוספות:

- 4.1. יש להשלים גליון דרישות.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. עיצוב אדריכלי: תכנית עיצוב אדריכלי ונופי אושרה בתאריך 9.2.2025 בישיבה מס' 2025003. התכנית נחתמה בתאריך 27.4.2025.</p>
<p>5.2. תנועה: נספח התנועה אושר בתאריך 31.01.2024.</p>
<p>5.3. עצים: התקבלה חו"ד פקיד היערות מתאריך 28.04.2022. סה"כ עצים שנסקרו- 22, מתוכם 3 אינם בקריטריון עץ בוגר, 2 לשימור ו-17 לכריתה.</p>

6. מכון הבקרה:

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

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 22.07.2025.

8. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

השימוש בשטחי הגמישות בהיקף של 797.24 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע דורש את אישורה של הועדה המחוזית.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025015 מ: 12/08/25 הוחלט:
א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 797.19 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדין הנוכחי:

1. לאור הטופוגרפיה שבה מתוכנן המבנה ובמסגרת תיקונים לבקשה שבוצעו לאחר החלטת ועדת המשנה שונתה קומת הכניסה הקובעת (שברובה נמצאת מתחת לקרקע) ולכן שונתה גם טבלת שטחי הבניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	מבוקש	סה"כ	הפרש מהחלטת ועדה
	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	4,500	1,290.7		3,331.49-
	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		0	3,282.83		2,607.78+
	שימוש בשטחי גמישות		73.53	73.53		-723.71
	סה"כ עיקרי			4,573.53		-723.71

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	מבוקש	סה"כ	הפרש מהחלטת ועדה
	שטחי שירות מעל הקרקע	506-0562975	800	696.38		2,112.47-

מס' דף: 81

2,915.89+		4,721.02	3,000	שטחי שירות מתחת לקרקע	
1.64-		8,025.29	14,000	שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע	
801.78+		13,442.69	סה"כ שירות		

2. בנוסף, בהמלצת מתכנן המחוז, התווספו מצללות בגג המבנה (המשמש כגג מגוון) בהיקף של 120 מ"ר מתוקף תקנות התכנון והבניה ונחשבות כשטח "אחר". שטח הגג המגוון הוא 3,237.24 מ"ר ושטח הפרגולות שעליו מהווה כ-3.7% משטח הגג.

3. בתאריך 1.12.2025 התקיימה ישיבה בוועדה המחוזית (ועדת משנה אי' ישיבה מס' 2025007) שבה אושרו לבקשה 230 מ"ר לטובת הקמת מטבח מרכזי ומרכז חלוקה, כחלק מהמכלול הלוגיסטי של בית החולים.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/05/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 230 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. 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. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 230 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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 חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות השירות
- אישור כיבוי אש
- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה
- יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר
- 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 אדריכלית העיר
- יש להגיש הדמיות משתי פניות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה

- **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**
- **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 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 משרד הבריאות**
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

15558000 תיק בניין :	מספר בקשה : 202000600	סעיף: 11
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025		

מבקש:

♦ **טלניר תכנון ובניה בע"מ**
תפוצות ישראל 3 גבעתיים

בעל הנכס:

♦ עופרה הלוי
נקר יוסף 27 פתח תקווה
♦ ארבל טאו יהודית אסתר
נקר יוסף 27 פתח תקווה

עורך:

♦ בוריס דיקרמן
בית לחם 8 רמת גן

אחראי בקשה

♦ אדרי רותי שרת

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 7237886057

כתובת הבניין: שד' הקונגרס 20, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6181 חלקה: 237 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: מק/ג/340/11, מק/ג/340/9, ג/340

שימוש עיקרי

מגורים
תיאור בקשה
בניין מגורים משותף חדש

זכויות בנייה

שטח ברוטו של חלקת המקור: 505 מ"ר.

שטח הפרשה לשטחי ציבור: 20 מ"ר.

שטח נטו של החלקה: 485 מ"ר.

תכניות שחלות על החלקה: רג/340 על תיקוניה, מדיניות שכ' הביל'ויים.

אזור תכנוני: מגורים ב'.

אחוזי בניה מותרים: 116% (105% + 5% + 6%).

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים.

מספר יחידות דיור מותר: 6 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

רוחב זכות דרך שד' הקונגרס: 8 מ'.

קווי בניין:

קו בניין לחזית: 4.00 מ'

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

קווי בניין צידיים: 4.00 מ'.

מטרת הדין:

שינויים תכנוניים בבקשה להיתר ושינוי בתנאי אישור הבקשה להיתר.

תוכן הבקשה:

הריסת בניין צמוד קרקע קיים עם דירה אחת ללא חניות בהיתר.

הקמת בניין חדש הכולל קומת מרתף עבור 11 חניות וחדר טרנספורמציה, קומת קרקע

הכוללת דירת גן 1, 4 קומות טיפוסיות הכוללות 8 דירות ו-1 דירת גג.

סה"כ 10 דירות ב-5 קומות מעל קומת קרקע. עבודות פיתוח כולל גדרות.

* גמר פרסום ראשון: 27.11.22.

** גמר פרסום שני: 27.1.2022.

*** הוגשו התנגדויות.

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
	1.00-	מרתף			466.62					
	1.00-	מבואות וחדרי ומדרגות			19.25					

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
	0.00	מגורים	59.70		91.29		1	9		
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			12.00					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			54.02					
	0.00	הריסה	-140.36							
	1.00	מגורים	138.14							
	1.00	מקלט/מ.מ.ד			24.00					
	1.00	מבואות וחדרי ומדרגות			21.53					
	2.00	מגורים	138.14							
	2.00	מקלט/מ.מ.ד			24.00					
	2.00	מבואות וחדרי ומדרגות			21.53					
	3.00	מגורים	138.14							
	3.00	מקלט/מ.מ.ד			24.00					
	3.00	מבואות וחדרי ומדרגות			21.53					
	4.00	מגורים	138.14							
	4.00	מקלט/מ.מ.ד			24.00					
	4.00	מבואות וחדרי ומדרגות			21.53					
	5.00	מגורים	91.39							
	5.00	מקלט/מ.מ.ד			12.00					
	5.00	מבואות וחדרי ומדרגות			17.66					
	6.00	מבואות וחדרי ומדרגות			12.91					
			-140.36		867.87		1	9		
		סה"כ:	563.29		867.87					%בניה: 0.00%

פורסמו הקלות להלן:

- הגבהת גובה מרתף 1- עד מ' 4 מ' ל 5.6 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340 לשם התאמת שיפועים, מתקנים טכניים והנמכה עבור אדמת גן.
- הוספת קומת מרתף חניה 1 מעבר למרתף החניה המותר בתוכנית 3/ג/340 סה"כ 2 מרתפי חניה לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- הגבהת גובה קומת הקרקע וקומת הגג עד ל 3.10 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/11.
- ביטול/הקטנת מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340 לשם שיפור התכנון הפנימי של הדירות.
- איחוד חדרי גג לדירת גג.
- הוספת קומה ו-2.5% בגין הקומה על פי תקנות התכנון והבניה.
- הוספת 6% לשיפור דזור, 5% עבור התקנה מעלית על פי תקנות התכנון והבניה.
- הוספת 10% לכמות הדירות לפי סעיף 108 בתקנות התכנון והבניה כך שיהיו 10 דירות במקום 9 המותרות.
- חדירת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- הקלה של 30% בקו בניין עורף (מערב) בקומת הקרקע בלבד בקיר אטום 3.5 מ' במקום 5.0, לצורך המשך קירות הממ"דים.
- הקלה של 10% בקו בניין עורף (מערב) בקומת הקרקע בלבד לצורך מימוש זכויות.
- הקלה של 10% בקו בניין צדדיים (דרום וצפון) לצורך מימוש זכויות.
- ניוד שטחים עיקריים לדירה בקומת הקרקע.

מתנגדים:

- ♦ עו"ד אור דבוש מנחם בגין 7 רמת גן תאריך התנגדות: 21/10/2022
- ♦ עו"ד יניב צדיק בן גוריון דוד 1 בני ברק תאריך התנגדות: 25/10/2022
- ♦ עו"ד מורן גור מנחם בגין 7 רמת גן תאריך התנגדות: 12/01/2021

♦ עו"ד קרן כהן בן גוריון דוד 1 בני ברק תאריך התנגדות: 11/01/2021
הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 14.5.2020 המבוקש הוא במגרש פרטי.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה והם גם המבקשים.
- 1.3. בוצע פרסום לפי סעיף 149.
- 1.4. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 17.8.2020 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'
הקמת בניין המכיל 1 דירה בת 3 חדרים, פינת אוכל ונוחיות בשטח של 114.31 מ"ר.	30.9.1957	4492	1957166
הוספת מחסן בטח של 5.28 מ"ר ומוסך בשטח של 9.24 מ"ר.	21.12.1959	5424	1959153
סגירת מרפסת בשטח של 8 מ"ר.	25.6.1962	6511	1962127

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות - רג/340 על תיקוניה.
- 4.2. קוי בנין:

הערות/פרסום הקלה	מבוקש	בתכנית	
הבלטה של 1.4 מ' מתוקף תכנית ג/33	3.60 מ'	4.0 מ'	קדמי מז' לרחוב שד' הקונגרס
10% הקלה	3.60 מ'	4.0 מ'	צדדי צפ'/דר'
30% הקלה בקומת הקרקע + הבלטה של 1.4 מ' מתוקף תכנית ג/33	3.60 מ'	5.0 מ'	אחורי מע'

4.3. צפיפות:

חריגה	מבוקש	קיים	מותר	חישוב צפיפות
	6		6	$485 / 450 * 6 = 6.46 - ג/340$
	1		1	21/ג/340 – דירת גג
	2		2 (בשיקול דעת)	9/ג/340 – 2
	1		1 (בשיקול דעת)	תיקון 108 לחוק – 10% מהיקף הדירות המותר
אין	10		3 + 7	סה"כ

4.4. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
				509.25	ג/340	$485 X 105\% = 509.25$	
				53.35	מק/ג/340/11	$485 X 11\% = 53.35$	
				60.00	15/ג/340	$10 X 6 = 60.00$	
				69.00	21/ג/340	$34.5 X 2 = 69.00$	
				12.13	מק/ג/340/11	$485 X 2.5\% = 12.13$ (בשיקול דעת בגין קומה אחת נוספת)	

		703.65		703.73	סה"כ עיקרי		
חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
אין		290.71		373.57	החלטת ועדה מ-2008	$53.35 + 12.13) \times 65\% = 365.69$ (509.25 + קומות 1-5, לא כולל ממ"דים ולא כולל קומת קרקע	
				סה"כ שירות			

5. הערות מרחביות:

<p>מרתפים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא הושארו 15% לחילחול מי נגר. - חסר מאזן חניות. <p>קומת קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אין לתכנן דירה לחזית הרחוב וכן אין לתכנן מעבר ללא שימוש בין קירות השירה לבין הוטרינה. - יש להציג את ההפקעה בצורה בולטת - סומנה זיקת הנאה לחלקה אחת מתוך שתי החלקות הכלואות. יש לסמן את זיקת הנאה ל-2 החלקות הכלואות. - להקטין את ח. האופנים והעגלות לפי ההנחיות המרחביות - לא מאושר פיר אוורור בגובה של 1 מ' לחזית הרחוב, וכן אין להפנות את הרפפות לכיוון הרחוב, השכנים ומעברים. - יש לתקן את תוכנית הפיתוח בהתאם להערות יועצת הפיתוח. - יש לתכנן מחסן בהתאם לתב"ע. <p>קומות טיפוסיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנון המחסנים אינו מקובל. יש לתכנן המחסנים בהתאם לתכנית ג/15. - בקיר במערבי לא ניתן לקבל הקלה של 30% בקו בניין בקיר עם פתחים. <p>קומת גג:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הנסיגות בחזית ובעורף לא תואמות את ההנחיות המרביות. - לא ניתן לתכנן פרגולה שלא בקומה אחרונה, הפרגולה חייבת להיות בנסיגה של 2 מ' מהמעקה. - יש להנמיך תקרה לגובה מינימלי.
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. חו"ד אגף התנועה מתאריך 24.2.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנון החניה אינו מאושר: ○ חסרה חניה אחת לאופנוע. ○ יש לבטל את עמדת ההמתנה. ○ אורך הרמפה הכולל 36 מ' – רמפה חד סטרית ע"פ הנחיות משרד התחבורה מאושרת עד אורך כולל של 25 מ'. ○ יש להציג תמונות ברמפה – בנקודות העיקול, בכניסה למפלס [כשרכב עומד בעמדת ההמתנה] ומהמפלס לרמפה. ○ חסר רוחב לחנית הנכה. ○ חניה 7 כל עוד היא סמוכה לאופנוע היא נחשבת חניה בין קירות.
<p>6.2. חו"ד פקיד היערות מתאריך 29.4.2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ עצים מס' 9-13 – לשימור. ○ עצים מס' 2-4, 6-8 – לכריתה.

<ul style="list-style-type: none"> ○ עץ מס' 5 – אינו עומד בקריטריון. ○ ערבות לשימור עצים להפקדה טרם קבלת היתר – 23,146 ש. ○ אין לחפור במרחק של 4 מ' מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה, כולל כלונסאות, ברדיוס של 4 מ' מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
<p style="text-align: right;">6.3. חו"ד עיצוב אדריכלי מתאריך 26.5.2022:</p> <p style="text-align: right;">העיצוב האדריכלי אינו מאושר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ קומת קרקע - התכנון לא עומד בהנחיה 2.10. יש להגדיל את אחוז השקיפות לרחוב. כרגע הדופן לרחוב מקבלת קיר רציף של דירת גן. ○ קוקיית שחרור עשן בחזית הראשית של הבניין - לא מאושר. לתשומת לב הפיתוח. ○ יש לתת דעת על סמיכות דלת אש לעמדת ההמתנה למעלית. ○ חזית אחורית אינה עומדת בהנחייה 8.01.13. חפיפי קשיח לא יפחת מ-30% ולא יעלה על 50% משטח כלל המעטפת בבניה חדשה והנחייה 5.01.13. הטיפול בחזית באחורית יהיה דומה לטיפול בחזית הקדמית. ○ יש לעדכן מעקות לברזל. ○ יש לעדכן פרט מחיצת מרפסות. ○ יש לבצע הסדרה של הנפחים בקומת הפנטהאוז והגג, כרגע הבניין מסתיים ביותר מ-4 מישורים שונים.
<p style="text-align: right;">6.4. חו"ד פיתוח ונוף מתאריך 7.6.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות. ○ יש לצרף אדריכל נוף לצוות המתכננים של הפרויקט. ○ יש לצרף לגיליון תוכנית מדידה עדכנית. ○ יש לעדכן בתוכנית המדידה את העצים בשצ"פ הסמוכים לקו המגרש. בהתאם לכך לתכנן קו המרתף. ○ במדרכה - יש לסמן את קווי הטופוגרפיה כולל נק' גובה – להיצמד למצב ולהתחבר למצב הקיים. ○ יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה. ○ קו הבניין יהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין. ○ בחצר המשותפת והפרטית יש לציין קווי גובה ונק' גובה. ○ רחבת כיבוי האש תהיה בשיתוף עם המגרש השכן. ○ יש לציין גובה פני בטון . ○ גובה גמל 1.5 מ' – יש לתכנן בהתאם לגובה זה. ○ האם גמל המים מתוכנן סמוך לחדר שנאים? ○ עומק הגיטון בכל הערוגות יהיה בעומק 1.2 מ' ויש לציין זאת בתוכנית. ○ ברמפה – 3 מטרים הראשונים אחוז השיפוע יהיה 3-5.5 אחוז. ○ ברמפה יש לציין את נק' הגובה בתחילת המגרש. ○ ברמפה - יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז ומידה שיפוע. ○ יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה. ○ תוכנית חלחול - יש להציג נדרש 15%. ○ יש לסמן את השוחות. ○ יש לשלב בריצוף את השוחות. ○ חדר אוורור עשן/שנאים - אין לתכנן לחזית הרחוב ולשצ"פ. בשטח זה יש לתכנן רצועת הפונה לחזית הרחוב והשצ"פ בהתאם להנחיות המרחביות.

<ul style="list-style-type: none"> ○ יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל במגרשים סמוכים. ○ יש להעתיק ע"ח בעל ההיתר את ההידרנט בתיאום עם מחלקת הדרכים. ○ הקיר הפונה לחזית הרחוב ולשצ"פ לא יעלה מעל 0.55 מ' ממפלס המדרכה. ○ יש לתקן את תוכנית פריסת הקירות בהתאם להערות בתוכנית. ○ יש להשלים תוכנית צמחייה והשקיה. ○ יש למחוק את כל הנתונים הלא רלוונטים לתוכנית הפיתוח. ○ יש להציג תוכנית פיתוח ראויה ! ○ התוכנית אינה בקנ"מ. ○ יש להגיש תוכנית בקנ"מ 1:100.
<p style="text-align: right;">6.5. חו"ד פרוגרמטית מתאריך 13.4.2022:</p> <p style="text-align: center;"><u>6.5.1 רקע ומטרת ההתייחסות</u></p> <p>ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תוספת 9 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – שד' הקונגרס 20 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימת כיום יח"ד אחת, ומבוקשות בסה"כ 10 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.</p> <p style="text-align: center;"><u>6.5.2 מיקום הפרויקט ומרחב הבדיקה</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום: הפרויקט ממוקם בצפון-מזרח שכונת אזור הבילויים, ואזור רישום יסודי ג'. • מרחב הבדיקה: שכונת אזור הבילויים ונווה יהושוע יהוו את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ג'. <p style="text-align: center;"><u>6.5.3 סיכום</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום אשר נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-20 כיתות (-19.7), וכן מחסור של כ-24 כיתות בתרחיש אל-חזור (24.1-). הפרויקט המוצע לא צפוי להשפיע על המאזן בתרחיש אל-חזור (24.1-). • כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 26 כיתות גן, כאשר 10 מתוכן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת בקירוב (+1.4), וכן יתרה של כ-7 כיתות (+6.8) בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+6.7). • בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר ב"ס יסודי "הבילויים" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-3 כיתות (-3.2), וכן מחסור של כ-13 כיתות בתרחיש אל-חזור (-12.6). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-12.7). • שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-31.0 דונם, יתרה הצפויה לקטון ל-25.9 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (-25.8).
<p style="text-align: right;">6.6. מחלקת איכות הסביבה:</p> <p style="text-align: right;">- הגשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרתף: תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט.

<ul style="list-style-type: none"> • קומת גג : גג המבנה יתוכנן כגג כחול + יוקצה מקום למתקנים פוטו-וולטאיים. • חתך : ש"ע מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג. יש להראות זאת בחתך. - פסולת בניין : יוגש טופס הצהרת כמות פסולת הבניין. - אסבסט : יוגש סקר אסבסט - קרינה : יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי - אקוסטיקה : יוגש דו"ח אקוסטי. - בנייה ירוקה : יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281.
<p>6.7. מח' התכנון:</p> <p>החלקה כלולה במתחם 39 שבמדיניות שכ' הביל"ויים. המדיניות התאשרה בועדת משנה מס' 2019007 מתאריך 2.4.2019:</p> <p>מגרשים צבועים בכתום תחום תכלת (מגרשים עם מגבלות סביבתיות) התחדשות במימוש תמ"א/38.</p> <p>מכפיל צפיפות מרבי בהריסה ובנייה עד 3:1.</p> <p>גובה בינוי מרבי – עד 8 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).</p> <p>תנאי למימוש זכויות מתמ"א/38 הוא מתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר להרחבת הדרך (בהסכמה או בתכנית). קו בניין קדמי 3 מטר (2 מטר + 1 מטר בזיקת הנאה.</p> <p>לא תתאפשר גישה לרכב משצ"פ שדרות הקונגרס.</p> <p>תנאי לקידום תכנון במגרשים הגובלים במגרש כלוא – קידום תכנון משותף, או לחלופין מתן זיקת הנאה לחנייה, לביצוע עבודות ולגישת כבאית.</p> <p>תנאי לקידום תכנון במגרשים הנשענים על דרך ללא מוצא ברוחב 8 מטר או פחות יהיה הקצאת 1/3 לפחות ממספר מקומות החנייה הנדרשים על פי תקן, לקרן חנייה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם 33 – פנחס רוטנברג 6, 8 - מתחם 34 – עלומים 16 - מתחם 35 – עוזיאל 157, עלומים 30 - מתחם 36 – לב הזהב 42, 21-23, דרך יצחק רבין 10, 12 - מתחם 37 – ברודצקי 7, 9 - מתחם 38 – שדרות הקונגרס 13-17, נטר 3, איינשטיין 12, 14 - מתחם 39 – נטר 7, 9, שדרות הקונגרס 20 - מתחם 40 – אבנר מאיר 8-10, 7-11 - מתחם 41 – משה דיין 41, שדרות הקונגרס 36, 38
<p>6.8. מסמך הנחיות של חב' החשמל מתאריך 1.5.2019:</p> <p>נדרש ממבקש המידע חדר חדש לתחנה פנימית (שנאים).</p>

7. מכון הבקרה:

- 7.1. מועד הגשת הבקשה בתקופת היערכות או תקופת חובה
- הוגשה לפני יום 06/07/2021 ושייכת לתקופת הערכות
- 7.2. התאמה לפלח הראשון:
- בקשה זו תואמת לפלח הראשון ובקרת תכן תיעשה במכון בקרה

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 3.4.2024

9. בישיבת ועדת משנה מס' 2022023 בתאריך 21.12.22 מפאת חוסר זמן ירד מסדר יום.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2023001 מ: 10/01/23 הוחלט:

א. דיון בהתנגדויות:

- הוגשה התנגדות ע"י עו"ד נטע סורבש ממשרד עו"ד קרן כהן בלחרסקי ושות'.
 ההתנגדות היא בשם בעלי הזכויות ברח' קרל נטר 7-9, הגובלים בבקשה ממערב:
 1. התנגדות לבקשה להקלה בקווי בניין להורדת קירות הבטון של הממ"ד מאחר ותהיה הצמדה של כ-3.5 מ' לבניין המתנגדים.
 - לדחות, הבניינים בכתובות קרל נטר 7-9 מבקשים להתחדש כך שהבניינים הקיימים אמורים להחרס.
 2. התנגדות להחזרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשי המתנגדים.
 - לקבל, לא ניתן להחדיר עוגנים, זמניים ככל שיהיו, ללא אישור בעלי החלקות.
 3. מגרשי המתנגדים הם מגרשים כלואים ופתרון החניה של הוצג בבקשה לא נותן פתרון למצב זה.
 - לקבל חלקית, אכן נדרש פתרון לחלקות הכלואות ואולם אין בקשות פעילות בחלקות המתנגדים לשם יצירת פתרון חניה משותף. ולמען הזהירות, יש דרישה להשארת מעבר דרך החניון התת קרקעי לחלקות הכלואות.

- הוגשה התנגדות ע"י עו"ד מורן גור ועו"ד אור דבוש דבורי ממשרד רייסמן - גור ושות'.
 ההתנגדות היא בשם בית התמ"א 38 בע"מ, מבקשת בקשה לחיזוק מתוקף תמ"א 38 שברחוב שד' הקונגרס 20א'. הבניין גובל לבקשה מצד דרום:
 1. קיימת אי התאמה בין רשימת ההקלות שע"ג הבקשה לבין ההקלות שפורסמו לידיעת הציבור. לפיכך, יש לבצע פרסום מחדש.
 - לדחות. על גבי התכנית המתוקנת שהוגשה עם הפרסום קיימות כל ההקלות המבוקשות.
 2. לא הושאר שטח לחלחול מי נגר בהתאם לדרישת תכנית המרפתיים.
 - לקבל, חלק מההערות המרחביות לתיקון הבקשה כוללות גם סעיף זה.
 3. אין לאשר הבקשה לתוספת קומה שהתבקשה בהקלה מאחר ומדובר בדרך שרוחבה 8 מ'.
 - לדחות, מדובר במבנה שגובל בשצ"פ מצידו הצפוני.
 4. אין לאשר הבקשה להקלה בהיקף של 10% מאחר ואין הצדקה לתוספת יח"ד בהקלה בעת הריסת יח"ד אחת.
 - לקבל, לאור החוסר בתשתיות לא מאושרת תוספת יח"ד זו.
 5. התנגדות להחזרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשי המתנגדת.
 - לקבל, לא ניתן להחדיר עוגנים, זמניים ככל שיהיו, ללא אישור בעלי החלקות.
 6. אין לאשר הקלות בקווי בניין כאשר מדובר בחלקה ריגולרית שעליה צמוד קרקע עם יח"ד אחת.
 - לדחות, בפועל תוכנן הבניין עם הקלות בקווי בניין שלא גובלים בבניין המתנגד.
 7. לאור העובדה כי מצד מערב לחלקה קיימים מגרשים כלואים ללא גישה ישירה לרכבים, ומצד דרום קיים בניין המבקש להתחזק מתוקף תמ"א 38 וקיימים בו אילוצים תכנוניים, יש להורות כי על מגרש המבקשים יהיה לתת פתרון לכניסה ויציאה של רכבים למגרשים הכלואים.
 - לקבל, קיימת דרישת למעבר כלי רכב דרך החניון התת קרקעי.

ב. הקלות שפורסמו לפי ס. 149 לחוק התכנון והבניה:

- הגבהת גובה מרתף 1- עד מ-4 מ' ל-5.6 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340 לשם התאמת שיפועים, מתקנים טכניים והנמכה עבור אדמת גן.
 - לאשר, לטובת שיפור התכנון.
- הוספת קומת מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותרת ב-3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
 - לאשר לשם עמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה קומת הקרקע וקומת הגג עד ל-3.10 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340.
 - לאשר, לטובת שיפור התכנון והעברת מערכות טכניות.
- ביטול/הקטנת מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340 לשם שיפור התכנון הפנימי של הדירות.
 - לאשר, לטובת שיפור תכנון.
- איחוד חדרי גג לדירת גג.
 - הקלה מתייתרת, ניתן לאחד חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית 3/ג/340.
- הוספת קומה ו-2.5% בגין הקומה על פי תקנות התכנון והבניה.
 - לאשר, לטובת שיפור התכנון על המגרש.
- הוספת 6% לשיפור דיור, 5% עבור התקנה מעלית על פי תקנות התכנון והבניה.
 - לסרב, אחוזי בניה אלה מוקנים כבר מתוקף תכנית 3/ג/340.
- הוספת 10% לכמות הדירות לפי סעיף 108 בתקנות התכנון והבניה כך שיהיו 10 דירות במקום 9 המותרות.

- לאשר, לשם תכנון מיטבי של הדירות בבניין.
- 9. **חזירת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים וגובלים ולרחוב.**
- לאשר בתנאי שיושגו הסכמות הגובלים להחזרת העוגנים לתחום החלקות שבבעלותם.
- 10. **הקלה של 30% בקו בניין עורף (מערב) בקומת הקרקע בלבד בקיר אטום 3.5 מ' במקום 5.0, לצורך המשך קירות הממ"דים.**
- לאשר, לטובת מגדל הממ"דים כולל חדרי הרחצה.
- 11. **הקלה של 10% בקו בניין עורף (מערב) בקומת הקרקע בלבד לצורך מימוש זכויות.**
- לאשר, לצורך מימוש זכויות הבניה.
- 12. **הקלה של 10% בקו בניין צדדיים (דרום וצפון) לצורך מימוש זכויות.**
- לאשר, לצורך מימוש זכויות הבניה.
- 13. **ניוד שטחים עיקריים לדירה בקומת הקרקע.**
- לאשר, לצורך סידור מיטבי של הדירות בבניין.

ג. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. עד 10 יח"ד.
2. עד 6 קומות ברוטו (דירה בקומת הקרקע, 2 דירות ב-4 קומות טיפוסיות, דירה בקומת הגג).
3. עד 703.73 מ"ר שטחים עיקריים ו-373.57 מ"ר שטחי שירות.
4. קווי בניין:
 - לחזית (מזרח) - 4 מ'. ניתן להבליט מרפסות בהתאם לתכנית 33/ג/340.
 - לצד דרום - 4.0 מ' בהתאם למתוכנן.
 - לצד צפון (פונה לשצ"פ) - 3.60 מ'
 - לאחור (מערב) - 3.50 מ', בהתאם למתוכנן.
5. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החלקות הכלואות 279 בגוש 6181 + 5 בגוש 6182 המהוות מגרש אחד, וחלקה 236 בגוש 6181. המעבר של כלי הרכב יהיה דרך אחד ממרתפי החניה המתוכננים ובאישור אגף התנועה.
6. **תרשם זיקת הנאה בהסכמה בין חזית המבנה לשצ"פ.**
7. בכפוף לאישור תכנית הפיתוח ע"י אדריכלית הנוף.
8. בכפוף לאישור עיצוב המבנה ע"י אדריכל העיר.
9. בכפוף לתיקון ההערות המרחביות כמופיע בהערות הבדיקה.
10. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1 + חניית נכה לא מוצמדת, ובסה"כ עד 11 חניות.
11. חנית הנכה תהיה 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.
12. יותקנו עמודות טעינה לרכב חשמלי ל-50% ממקומות החניה.
13. יש לשמור על 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר, ככל שישאר פחות מ-15% שטח המגרש לחלחול, יש לקבל אישור רשות המים לפתרונות לחלחול המרתפים.
14. תותקן עמדת דיפברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
15. **בקרת תכנ תעשה במכון בקרה.**
16. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה המלצת מכון הבקרה.
17. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מכון הבקרה לתקינות ביצוע העבודות לעניין תכנ הבנייה.
18. יותקנו טוחני אשפה בכיור
19. תיקון הערות הבדיקה, הערות על גבי תשריט הבקשה ובהתאם לדרישת מהנדסת העיר

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון הנוכחי:

1. בתאריך 27.11.2025 התקבלה בקשה מעורך הבקשה לבצע משפר שינויים בהחלטת ועדה מס' 2023001 מתאריך 10.1.2023

- ביטול הדרישה לזיקת הנאה בין חזית המבנה לשצ"פ
- הגדלת ממ"דים והוספת שירותים
- הגדלת גזוזטרות
- עידכון שטחי הבניה

2. זיקת ההנאה המדוברת הינה לטובת רכבים לחלקות הכלואות שממערב (גוש 6182 חלקות 236 ו-279). בחלקות אלה היו בעבר יוזמות להתחדשות עירונית, אך נכון להיום אין כל פעילות במגרשים אלה. לא קיימים גם תיקי מידע.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 07/10/2021
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה לשינויים באופן חלקי:

1. סעיף זיקת ההנאה לא יבוטל וישאר כלשונו:
"תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החלקות הכלואות 279 בגוש 6181 + 5 בגוש 6182 המהוות מגרש אחד, וחלקה 236 בגוש 6181.
המעבר של כלי הרכב יהיה דרך אחד ממרתפי החניה המתוכננים ובאישור אגף התנועה".
2. ניתן לאשר השינויים המבוקשים:
 - הגדלת ממ"דים והוספת שירותים
 - הגדלת גזוזטרות
 - עידכון שטחי הבניהבתנאי עמידה בהוראות החוק.

ב. שאר התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמר ישארו בעינם.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה לשינויים באופן חלקי:

1. סעיף זיקת ההנאה לא יבוטל וישאר כלשונו:
"תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החלקות הכלואות 279 בגוש 6181 + 5 בגוש 6182 המהוות מגרש אחד, וחלקה 236 בגוש 6181.
המעבר של כלי הרכב יהיה דרך אחד ממרתפי החניה המתוכננים ובאישור אגף התנועה".
2. ניתן לאשר השינויים המבוקשים:
 - הגדלת ממ"דים והוספת שירותים
 - הגדלת גזוזטרות
 - עידכון שטחי הבניהבתנאי עמידה בהוראות החוק.

ב. שאר התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמר ישארו בעינם.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, 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 חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור שפ"ע לחדר אשפה

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכלית העיר

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 פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)

- 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

- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה

יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע

האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר

האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / יעל עדוי 03-6369622 / 03-6369662

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

מבקש:

* נווה שוסטר

תובל 40 רמת גן

בעל הנכס:

* נווה שוסטר

תובל 40 רמת גן

עורך:

* עומר רבין

חפץ חיים 10 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

* רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438794

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6233 חלקה: 211 ; 212

תכנית: 506-0303826, תתל/ 103

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בניין מגורים משותף חדש

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 100

תב"ע קובעת: רג/מק/1907-איחוד מגרשים 106 ו 107 במערב תל השומר:

506-0303826. ומתחם תל השומר מערב – רג/1489

המגרש 100 הנו איחוד של :

גוש 6233 חלק מחלקה 211 שטח חלקה רשומה: 31,475 מ"ר

גוש 6233 חלק מחלקה 212 שטח חלקה רשומה: 18,039 מ"ר

שטח מגרש 100: 4,755 מ"ר בהתאם לרג/מק/1907-איחוד מגרשים 106 ו 107 במערב תל

השומר:

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי

יעוד ראשי: מגורים (מבא"ת). תכנית קובעת יעוד: רג/מק/1907 ו רג/1489

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 11,655 מ"ר -

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 4,662 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 12,125 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 28,442 מ"ר

שטח מרפסות: 12 מ"ר ממוצע ליח"ד

1,332 מ"ר לכל יחידות הדיור (בנוסף לשטח עיקרי). סגירת מרפסות או צירופה לשטח

הדירה תהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 12

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 3

מס קומות מרתף כמופיע בטבלת זכויות. הוועדה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות

ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא תעלה על 6. תוספת זו לא

תיחשב לסטייה מהתכנית.

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת: 86 מ'

מספר יח"ד: 111 יח"ד

המגרש נשוא הבקשה כולל 2 חלקות בגוש 6233 ח' 211 ו ח' 212

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 20.11.24 המתייחס לגוש 6233 וח 211 ונסח טאבו מיום 20.11.24 לגוש 6233 וח 212 מראה על ריבוי בעלים מכיוון שטרם נרשמה הפרצלציה ע"פ רג/ 1489. במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון של תכנית רג/1489 מופיעות תמורות מחלקות 33 ו 36 למגרש 106. למגרש 106 הוגש הסכם מכירה ב-21.07.21 בין הבעלים המקוריים של חלקה 33 לבין חברת נוה שוסטר. המקצה ייפוי כוח בלתי חוזר המעביר רישום זכויות לחברת נוה שוסטר בע"מ. למגרש 106 הוגש הסכם מכירה ב-31.06.21 בין הבעלים המקוריים של חלקה 36 לבין חברת נוה שוסטר. המקצה ייפוי כוח בלתי חוזר המעביר רישום זכויות לחברת נוה שוסטר בע"מ. למגרש 107 המופיע בטבלת הקצאה ואיזון כי הבעלים הם אפוטרופוס על נכסי נפקדים הוגש הסכם חכירה הנחתם ב-25.09.24 בין רמ"י לבין חברת נוה שוסטר שהיא המבקשת.
- 1.2. כמו כן הוגש כתב מנוי מטעם נוה שוסטר לממנה את מורן שוסטר תז 037199205 ואחרים למורשיי חתימה.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: חלקי
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ב-09.01.25 מועד אחרון להתנגדויות 24.01.25.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. התקבלה התנגדות מרת"א- ההתנגדות הזו הוסרה

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 20.01.25 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות, המבוקש תרם נבנה.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין. היתר מלא. לא רלוונטי

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות _____ 506-1301795 איחוד מגרשים 106 ו 107 במערב תל השומר __ קיבלה תוקף בתאריך 15.10.2024
- 4.2. תכנית מעניקה זכויות רג/1489 , 506-0303826 __ קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017

4.3. קוי בניין :- לפי תכנית איחוד.

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית 506-1301795	
לא	5 עד 0 בתת קרקע	5 תת קרקעי 0	קדמי דרום מזרח לרחוב מרים נאור
לא	5 עד 0 בתת קרקע	5 תת קרקעי 0	צדדי צפון למגרש 105
לא	5 עד 0 בתת קרקע	5 תת קרקעי 0	צדדי מערב לבית חולים שיבא

4.4. קומות:

קומות הבנין- A-B-C	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל כניסה קובעת	רג/1489	12		ק+8+גג טכני	10	אין
מתחת לכניסה קובעת. מרתף משותף לשני הבניינים		3		3	3	אין
גובה מבנה-מעל כניסה קובעת		86 גובה		99.80 גובה		חריגה ב 13.80

מטר. פורסמה הקלה: הגבהת הבניין עד לגובה של 99.80 מ' לעומת 86 מ' המותרים על פי תכנית מבוקש תואם הקלה		אבסולוטי		אבסולוטי		
				סה"כ קומות		

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין-מגדל
חריגה ב3 קומות. פורסמה הקלה: הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 12 הקומות המותרות לפי התכנית. מבוקש תואם הקלה	15	ק+14		12	רג/1489	מעל כניסה קובעת
אין		3		2		מתחת לכניסה קובעת מס' קומות המרתף כמופיע בטבלת הזכויות. הוועדה המקומית רשאת לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתכנית
אין		82.70		86 גובה אבסולוטי		גובה מבנה-מעל כניסה קובעת
סה"כ קומות						

4.5. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
חריגה ב22 יח"ד. פורסמה הקלה במספר יחידות דיור מ 111 יח"ד ל 133-יח"ד. מבוקש תואם		133		111	רג/1489	(הצגת חישובי הצפיפות)

סה"כ עיקרי	11,655	11,643.66	אין חריגה
------------	--------	-----------	-----------

מרפסות	מרפסות(לא נכלל בשטחים) סגירת מרפסות או צירופה לשטח דירה תהווה סטייה ניכרת- לפי 12 מ"ר ליחיד לפי התב"ע. סגירת מרספת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת	1.332 מ"ר לכל יחידות הדיור	1325.83	אין חריגה
--------	--	----------------------------	---------	-----------

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת		רג/1489	4,662 +תוספת 940 מ"ר לחדרים רטובים והרחבה לממ"דים: 5602 מ"ר		5721.86		יש חריגה ב 120 מ"ר פורסמה הקלה: ניוד שטחי שירות מתת קרקע לעל הקרקע בשיעור של 5% מבוקש תואם הקלה
מתחת הכניסה הקובעת			12,125		11,045.17		
סה"כ שירות			16,787		16,767.03		אין

5. הערות מרחיבות נוספות:

<p>1. אושרה תב"ע לאיחוד מגרשים 106-107 - 506-1301795.</p> <p>2. בבקשה קיימת זיקת הנאה בשטח 563 מ"ר למעבר רגלי כמסומן בתשריט מול רחוב מרים מאור. לפי הוראות התכנית מיועדת לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור. יש להבטיח רצף גובה מדרכות בזיקת הנאה. זיקת הנאה תירשם בספרי רישום המקרקעין</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והתניה</p> <p>נספח מאושר ממחלקת תנועה מ14.08.25. בבקשה להיתר קיימים שינויים ביחס לתכנית תנועה המאושרת בגלל שינוי בממ"דים בהתאם לחוק. -יש לקבל אישור מח תנועה לבקשה להיתר.</p> <p>על פי תכנית תנועה מאושרת: נדרש: ל133 יח"ד מגורים רגיל תקן 1: 1.5 נדרש 200 מקומות חנייה +4 חניות נכים. תואם תקן חנייה ברג/1489 1:1.5 לפי נספח תנועה המאושר בתכנית. אופניים תקן 1: 1-133 מקומות אופנועים תקן 10: 1-14 מקומות סה"כ נדרש לרכב פרטי 200 מקומות חנייה 4 לנכים, 133 לאופניים, 14 לאופנועים הערות- יותקנו תשתית לעמדות טעינה חשמלי ל100 אחוז מכל החניות</p>
--

<p>היצע. 201 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 1 עודף חנייה- לפנטהוס. 14 חניות לאופנועים ו 133 חניות לאופניים. חסר חניות אופניים בקומת קרקע.</p>	
<p>אושרו דרישות איכות הסביבה לדיון בוועדה ב-29.09.25. תנאי להיתר יהיה השלמת דוח אקוסטיקה.</p>	<p>6.2. מח' איכות הסביבה</p>
<p><u>אושר סקר עצים ע"י פקיד יערות ר"ג. ב-16.10.24.</u> הוגש בנוסף תצהיר "אין עצים במגרש" ב-24.11.24. אין עצים לשימור במגרש. במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בנייה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון הכריתה עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים</p>	<p>6.3. פקיד היערות</p>
<p>אישור על תכנית עיצוב ע"י דנה רבני ב-3.6.24. המאשר את הבינוי כולל תוספת יח"ד לפי שב"ס.</p>	<p>6.4. עיצוב אדריכלי</p>
<p>תכנית פיתוח ונוף אושרה ב-18.09.25. בעקבות שינוי הממ"דים, נדרש לעדכן נספח הפיתוח להיתר. תכנון מפורט כולל פריסת גדרות, פרטי פיתוח, גינון והשקיה יאושרו בשלב ההיתר. כמו גם שינויים מתכנית פיתוח שאושרה לשלב עיצוב אדריכלי. יש לקבל אישור לתכנית מתוקנת מיועצת הפיתוח של העיריה.</p>	<p>6.5. פיתוח ונוף</p>
<p>התקבלה חווד פרוגרמטית מיום 07.08.25 מחברת אביב. היבט דמוגרפי -המצב המוצע מגדיל את מצאי יח"ד ב- 22 יח"ד אך מאחר ואין תוספת זכויות, גודל הדירה הממוצע קטן וכך גם גודל משק הבית הממוצע. בהתאם, מספר התושבים הכללי משתנה ונעמד על 384 תושבים. כתוצאה מכך, תוספת שינוי תמהיל גודל הדירות עשוי להביא להגדלת מספר אוכלוסיית (+18 בכ- 26 תושבים) והקטנת מספר התלמידים בגילאי (17-17 בכ- 15 תלמידים בגילאי 0-17). היבט פרוגרמטי - לאור גריעה של מספר התלמידים המוערכת במצב המוצע (15 תלמידים), ההשפעה היא צמצום הביקוש לכיתות (1.7-0.5 כיתות), שבין כה אינה עומדת בסף הכניסה עבור מוסדות נוספים. שצ"פ סף הבית -תוספת יח"ד משפיעה על כמות התושבים שהינה 384 תושבים. על כן, הביקוש לשצ"פ סף הבית בהתאם למפתח של 5 מ"ר לנפש עולה בכ- 63 מ"ר ונעמד על כ- 1,922 מ"ר. תזרים כלכלי -בהתאם להנחות העבודה הכלכליות, היקף יח"ד וסך זכויות הבנייה המוצעות, המצב המוצע מצמצם את המאזן הגרעוני בכ- 82,845 ₪. למעשה, ההוצאות למגורים קטנות בכ- 63,290 ₪ לאור תוספת אוכלוסייה בגילאי 69-18 שאינה צורכת שירותי מוניציפליים כדוגמת חינוך, ומאידך מגדילה את ההכנסה ממגורים בכ- 19,555 ₪ בשל תוספת 22 יח"ד וזכויות של 264 מ"ר עבור ממ"ד שחייבים בארנונה.</p>	<p>6.6. חו"ד פרוגרמטי ת</p>
<p>גיליון אשפה אושר ע"י מחלקת תברואה לדיון בוועדה ב-11.08.25. נדרש עדכון לבקרת תכן.</p>	<p>6.7. שפ"ע</p>
<p>הגובה המירבי המותר לפי תב"ע הינו 86 מעל פני הים. מבוקש 99.80 גובה אבסולוטי. נדרש אישור רת"א להיתר.</p>	<p>6.8. רת"א</p>
<p>המגרש גובל עם הקו הכחול של התכנית המוצעת בקו מטר M3 תתל 103. לכן נדרש אישור נת"ע. נדרש אישור עקרוני מנת"ע. אישור סופי לתחילת עבודות.</p>	<p>6.9. נתע</p>
<p>הוגש סיכום תחנה מיום 29.07.25. נדרש התייחסות חברת חשמל נדרש חדר טרפו- מתוכנן נדרש פילר מונים.</p>	<p>6.10. חשמל</p>

6.11. ניקוז	נדרש אישור תכנית הניקוז ותיאום הנדסי לבקרת תכן
6.12. רשות העתיקות	<u>התייחסות מ10.1.24</u> התכנית לא בתחום אתר עתיקות מוכרז. במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.
6.13. חכ"ל	אושרו דרישות החכ"ל לדיון בוועדה 26.10.25. אישור סופי לבקרת תכן.

7. 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 התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04.11.25

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 133 יח"ד. מתוכם 22 יח"ד בהקלה (20%). ללא תוספת שטחים, כל היחידות בהקלה הינם דירות קטנות.
- 2 בנייני מגורים: בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (15 ברוטו). בנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו)
- 3 מפלסי מרתפי חנייה הכוללים 202 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 133 חניות לאופנועים ו14 חניות לאופניים.
4. תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. 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.
5. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
6. בבקשה קיימת זיקת הנאה בשטח 563 מ"ר למעבר רגלי כמסומן בתשריט מול רחוב מרים מאור. לפי הוראות התכנית מיועדת לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור. יש להבטיח רצף גובה מדרכות בזיקת הנאה. זיקת הנאה תירשם בספרי רישום המקרקעין
7. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025020 מ: 23/11/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהקלות.

1. הגבהת הבניין עד לגובה של 99.80 מ' לעומת 86 מ' המותרים על פי תכנית - לאשר ההקלה לצורך שיפור התכנון בכפוף לאישור מרת"א.
2. הקלה במספר יחידות דיור מ 111 יח"ד ל 133 יח"ד - על פי חוות דעת פרוגרמתית שהוכנה עבור מזרח העיר: לאשר מהנימוק שישנה עדיפות לתמהיל הכולל יותר דירות קטנות(אין תוספת שטחים)
3. הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 12 הקומות המותרות לפי התכנית. סך כל מספר הקומות הכולל המבוקש 15 - לאשר ההקלה לצורך שיפור התכנון בכפוף לאישור מרת"א.
4. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5% - לאשר לצורך לשיפור התכנון.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:

1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת להחלטת 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. אישור איכות הסביבה
7. אישור החכ"ל.
8. עבודות החפירה והדיפון יתבצעו באופן שלא ימנע השארת שטח מחלחל עם בניית המבנה המיועד בהתאם להוראות התכנית.
9. אישור נת"ע
10. אישור רת"א.
11. אישור מחלקת נכסים לרישום זיקות הנאה.
12. אישור השירות המשפטי של העירייה.

ד. תנאים לתחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. 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.
5. אישור איכות הסביבה
6. אישור חברת גז: אישור סופי יינתן רק עם הפקת תכנית מאושרת ע"פ ת"י 158 חלק , (2007) 1 ועמידה בכל דרישות התקן והחוק

ה. תנאי לתעודת 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 החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
3. התקנה עמדת דיפברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור המחלקה לאיכות סביבה.
5. אישור התקשרות עם מטמנה.
6. אישור חברת חשמל: יש למסור חדר שנאים, מסירה טכנית וחתימה על חוזה מכר, וכן השלמת התשלום המשלים - לפחות חצי שנה מהמועד המבוקש לחיבור החשמל
7. אישור מחלקת נכסים לרישום זיקות הנאה ותצ"ר.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון נוכחי:

ב- 14.12.2025 התקבלה חו"ד משפטית כדלקמן:

"החל מיום 18.11.2025 חל תיקון תקנות חישוב שטחים אשר קבעו מחדש והגדירו המסגרת המשפטית והתכנונית לתפיסה של שטח כולל ויצרו הפרדה בין שטחים בתת הקרקע לשטחים על קרקעיים. ראו נא לענין זה סעיף 2א לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 כלהלן:
2א. היתר שהוא אחד מאלה יהיה היתר בשטח כולל, ויראו בו כהיתר תואם תכנית:
...2. היתר מכוח תכנית שאושרה עד כ' בכסלן התשפ"ד (3 בדצמבר 2023), ששטחי הבניה שבה נקבעו בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, בכפוף להוראות אלה:
(ג). אם לפי התכנית שמכוחה מבוקש ההיתר, בתת הקרקע נקבעו אך ורק שטחי שירות, שטחים אלו יותרו לשימוש אך ורק לצורך מטרה, אחת או יותר, מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד).

(ד). אין באמור בתקנה זו -

(1) כדי לבטל חלוקה שנקבעה בתכנית, בין שטחים בתת הקרקע לשטחים מעל פני הקרקע;
(2) כדי לבטל חלוקה שנקבעה תכנית, בין שטחי שירות שונים שנקבעו לשרת מטרת עיקריות שונות;
(3) כדי להתיר שימוש בשטחי שירות שנקבעו בתכנית למטרת שירות מסוימת, אחת או יותר, למטרה שונה;
בקשה להיתר 202401138 אינה בקשות להיתר בשטח כולל. יחד עם זאת, ההקלה המתבקשת לניוד 5% שטחי שירות בתת הקרקע נובעת מאנלוגיה לתפיסה משפטית וסטוטורית של שטח כולל. קרי: לפי עמדה זו יש לראות בשטחים בתת הקרקע והשטחים העל קרקעיים מקשה אחת ובאמצעות פרסום הקלה ניתן לנייד ביניהם. מהטעם המפורט לעיל וכאשר המחוקק הגדיר כי שטח כולל מעל מפלס פני הקרקע ושטח כולל תת קרקעי הינם נושא נפרד לחישוב זכויות, כך גם בידודו של רכיב אחד ממשוואה זו, קרי: שטחי השירות, אינו ניתן להצלבה וסימביוזה בין המפלס מעל הקרקע ובתת הקרקע.

מהטעמים המפורטים לעיל, ונוכח שינוי המצב המשפטי, סבור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית כי לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.

יצוין לסיום כי במקרה דנא, תכנית 506-0303826 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש, ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 21/05/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

להשאיר החלטת ועדה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 ע כנה מלבד סעי' א(4):

4. ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%
- לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.
תכנית 506-0303826 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש, ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

ירד מסדר היום לבקשת היזם

תיק בניין : 61770321

מספר בקשה : 202401218

סעיף: 13

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025

מבקש:* **בריטניה ישראל גני אז"ר בע"מ**

הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס:

* בריטניה ישראל גני אז"ר בע"מ

הירקון 5 בני ברק

עורך:

* גיא מילוסלבסקי

בן גוריון דוד 59 בני ברק מיקוד : 5141200

אחראי בקשה

* רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000426352

כתובת הבניין: כפר אז"ר, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6177 חלקה: 321 מגרש: 106 יעוד: מסחר ותעסוקה

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

שימוש עיקרי

מסחר

תיאור בקשה

בנין חדש - מסחר

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 106

תב"ע קובעת:

תמ"ל/ 1038 גני אז"ר.

המגרש הנו :

גוש 6177חלק מחלקה 321

שטח מגרש 106 : מ"ר בהתאם לתמ"ל/1038 : 3341 מ"ר.

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לאורך החזית מסחרית רוחב 4 מטר

יעוד ראשי: תעסוקה תכנית קובעת יעוד: תמל/1038**שטחים מותרים:**

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 21000 מ"ר

שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 320 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 7000 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 13879 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 42199 מ"ר

שטח מרפסות:

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

המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 23

ק+ 23 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: 92 מ'

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 50**תכסית: 50 אחוז**

קווי בנין:
 קו בנין צדדי צפוני - 7 מטר (גובל עם מגרש 400)
 קו בנין צדדי דרום - 5 מטר (גובל עם דרך מס' 6)
 קו בנין אחורי מזרח - 10 מטר (גובל עם דרך מס' 8)
 קו בנין קדמי מערב - 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.

מטרת הדיון:
 מובא לדיון חוזר לדיון בהקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי לאחר קבלת חו"ד משפטית

מהות הבקשה
 בקשה להיתר להקמת מגדל בן 16 קומות הכולל 2 קומות מסחר ו 14 קומות תעסוקה על גבי 5 מרתפי חניה, בנוסף קומה טכנית, חדר טרפו וצובר גז, כולל עבודות דיפון וחפירה ועוגנים.

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			
				1155.87				חניה	5.00-	
				527.02				מחסן	5.00-	
						2131.77		מסחרי	0.00	
						17289.86		משרדים	0.00	
				7401.28				חניה	0.00	
				761.66				מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				322.45		50.73		מחסן	0.00	
				2199.29				מערכות טכניות	0.00	
				151.04				מרפסות פתוחות	0.00	
				7753.51				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
						1248.54		מרפסות מקורות	0.00	
				62.44				חדרי שירות משותפים	0.00	
714.90								שטחים מרוצפים לא מקורים	0.00	
						266.41		משרדים	1.00	
								מחסן	1.00	
714.90				20334.56		20987.31				
714.90		0.00% : %בניה		20334.56		20987.31		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:
 1. הקלה בתכסית מ 50%-ל-75%
 2. בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 12/08/2024 המתייחס לגוש 6177 חלקה 321 : הקרקע בבעלות קרן קיימת לישראל.
 - 1.2. הוגש הסכם חכירה בין רמ"י לבין חברת בריטניה ישראל צק פוסט בע"מ שהיא המבקשת.
 - 1.3. כמו כן הוגש כתב מנוי מטעם בריטניה ישראל צק פוסט בע"מ לממנה את לידור מרגלית תז 036996593 ומר פרדרג אטיאס תז 310483276 למורשיי חתימה.
 - 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל : כן
 - 1.5. התקבלו הסכמות בעלי הזכויות בחלקה.
 - 1.6. בוצע פרסום לפי סעיף 149 . מועד אחרון להתנגדויות 12.01.2025. אין פרסום.
 - 1.7. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
 - 1.8. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/02/25 המבוקש תרם נבנה
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין: לא רלוונטי

4. זכויות הבניה.

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל 1038 קיבלה תוקף בתאריך 9.10.18-
- 4.2. קוי בנין:

קווי בניין	בתכנית בינוי	מבוקש	פורסמה הקלה
קדמי מזרח למגרש 524-דרך 2	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	לא, תואם תוכנית
צדדי צפון למגרש 103	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	לא, תואם תוכנית
צדדי דרום למגרש 101	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	לא, תואם תוכנית
אחורי מערב למגרש 320	2 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	2 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	לא, תואם תוכנית

4.3. קומות:

קומות הבניין	מותר לפי הוראות התכנית תמ"ל 1038	מבוקש בבקשה	חריגה
קומות מרתף	עד 5	5	אין
מעל הכניסה	23	ק+15 קומות וקומת גג טכני	אין
גובה מבנה	92 מ	82.50 מ	אין
גובה קומות מרתף עליונה	מינימום 3 מטר לפי תכנית עיצוב.	6.50 מ	אין
גובה קומות קרקע מסחרית	מינימום 5 מטר לפי התב"ע	6 מטר	אין

4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה למטרות עיקריות	אסמכתא	מותר	מבוקש	קיים בהיתר	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת	הערה 8 בטבלה 5 בייעוד תעסוקה ומסחר 90% מסך השטח העיקרי ייועדו לתעסוקה ו10% למסחר. מסחר תעסוקה מרפסת אחסנה עיקרי סה"כ	תמ"ל 1038	21,000	2131,77 17,289.86 1,248.54 <u>21.20</u> 20,691.37		20,691.37	אין

מתחת לכניסה הקובעת	פנאי ותרבות אחסנה עיקרי סה"כ	320	266,41 <u>29,53</u> 295,94	295,94	אין
סה"כ עיקרי למסחר לתעסוקה		21,320	20,987.31	20,987.31	אין
2,132 19,188					

קומה	שטחי בניה למטרות שירות	אסמכתא	מותר	מבוקש	קיים בהיתר	סה"כ	חריגה
מעל הכניסה הקובעת		תמ"ל 1038	7,000	7897.88		7897.88	חריגה של 898 מטר מהמותר (פורסמה הקלה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע). מבוקש תואם להקלה.
מתחת לכניסה הקובעת			13,879	12436.68		12436.68	אין
סה"כ שירות			20,879	20,334.56		20,334.56	אין

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>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.</p> <p>2. טרם אושרה תכנית העיצוב למגרש 106.</p> <p>3. במקביל לבקשה זו מקודמת תב"ע להגדלת זכויות בנייה ותוספת קומות מגורים. לבקשה זו יידרש אישור רת"א לעלייה לגובה.</p> <p>4. זיקות הנאה: השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" בתאי השטח 207, 209, 402, 100, 106 מיועד לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>5. המגרש גובל עם שצ"פ אורכי מצד מערב לאורך כביש 4 האמור לאפשר הליכתיות עד קו המטרו. נדרש תיאום בשלב הביצוע בנוגע לגבהים הסופיים.</p> <p>6. הוגשה תב"ע בסמכות מחוזית 506-1406164 לתוספת קומות תעסוקה ומגורים שטרם אושרה. יש ביטוי לכך במחסנים במרתף- אשר מתוכננים להפוך לחניות, כמו גם לפירים בבניין.</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>נספח תנועה מאושר ע"י מחלקת תנועה ב-30.10.25 תכנית ראשית תואמת נספח חנייה.</p> <p>נדרש 163 מקומות חנייה מתוכם 6 חניות לנכים 105 לאופנועים 83 לאופניים. תפעוליות : 2</p> <p>מתוכנן 168 חניות. מתוכם 6 לנכים. 105 לאופנועים. 186 לאופניים מתוכננות 5 חניות תפעוליות עבור המסחר בקומה 1- (חצר פריקה וטעינה).</p>	<p>6.1 אגף התנועה והחניה</p>
<p>טרם מולאו דרישות איכות הסביבה.</p> <p>התייחסות מהיחידה לאיכות הסביבה מיום 08/10/24</p> <p>בקרה מרחבית: הגשה - : -קומת מרתף : תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט. בוצע. -גג : גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו וולטאיים - . נדרש -חתיך : ש"ע מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג. בוצע לכיוון הרמפה באישור מחלקת איכות הסביבה. תכנית הכוללת שימושי מסחר - : -יבנה פיר אוורור שיעלה עד לגג העליון וייתן מענה לכל יחידות המסחר. בוצע. -בקומת המרתף יוקצה חלל ייעודי לשימוש כחדר קירור לציוד המזון. נדרש. -טופס הצהרת כמות פסולת בניין - נדרש. - יוגש דו"ח אקוסטי - נדרש. - יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי - נדרש בנייה ירוקה : יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י - 5281. בוצע מיקרו אקלים : דוח רוחות והצללות. נדרש</p>	<p>6.2 מח' איכות הסביבה</p>
<p>הוגש הצהרת מודד שאין עצים במגרש. הוגשה בקשה להתייחסות פקיד היערות לקבלת אישורו לתצהיר על כך שאין עצים בוגרים/מוגנים במגרש דרך המערכת המקוונת.</p>	<p>6.3 פקיד היערות</p>
<p>טרם אושרה תכנית העיצוב ע"י מחלקת תכנון</p>	<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p>
<p>התכנית אושרה לשלב העיצוב האדריכלי ע"י מחלקת פיתוח ב-20.07.25. תכנון מפורט יותר הכולל פרטים, גינון, והשקייה יאושר במסגרת היתר הבנייה. כמו גם שינויים מתכנית פיתוח שאושרה לשלב עיצוב אדריכלי. יש לקבל אישור לתכנית מתוקנת מיועצת הפיתוח של העיריה. יש להוסיף ערוגות מגוננות בשביל שתילת עצים במרפסת הדרומית בקומה 2 ולקבל אישור ממחלקת פיתוח. נדרש 30% שטח מגוון ו40% פתרונות הצללה בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח.</p>	<p>6.5 פיתוח ונוף</p>
<p>מחלקת ניקוז אגף תשתיות מתוך התיק מידע נדרש אישור תכנית הניקוז ותיאום הנדסי. לבקרת התכן.</p>	<p>6.6 ניקוז ותיעול</p>

<p>אושר סיכום תחנה מיום 07.04.25</p> <p><u>התייחסות חברת החשמל</u> נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר או לשלב התחלת עבודות. -נדרש אישור חברת חשמל -נדרש מבנה/חדר חדש טרנספורמציה פנימית (טרפו)- מתוכנן - קיימת תשתית חשמל של חברת חשמל. תנאי לתחילת עבודות: נדרשת פתיחת הזמנה בתשלום להעתקה-פירוק. אין להתחיל בעבודת בנייה טרם סיום העתקת פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.</p>	6.7 חברת חשמל
<p><u>התייחסות מרשות העתיקות מיום 12/09/24</u> התכנית לא בתחום רשות העתיקות במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>	6.8 רשות העתיקות
<p>תכנית אושרה ע"י מחלקת תברואה לבקרת תכן. תנאי לתעודת גמר: חתימה על היתר אכלוס תינתן על ידי עיריית רמת גן ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מוסמך אחר רק לאחר בדיקת המערכת בשטח הפרטי באמצעות הצגת צילומים וסרטונים פנימיים של תוואי הצנרת לגורם המקצועי וקבלת אישורו כי המערכת נקייה מכל פסולת בניה ו/או אחר, צילום הקווים יהווה תנאי לקבלת אישור אכלוס.</p>	6.9 תברואה
<p>מדרום למגרש יעבור הקו הסגול העתידי של הרק"ל. נדרש אישור מנת"ע לבקרת תכן.</p>	6.10 נת"ע
<p>טרם אושרו תכניות חפירה ודיפון ע"י החכ"ל. נעשה תיאום ראשוני טרם אושר סופית.</p>	6.11 חכ"ל
<p>לפי הוראות התכנית: היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. התקבלה התייחסות מרת"א על התכנית מיום 12.01.25 – המאשרת את הגובה המבוקש. גובה מבוקש 122.20 - תואמת לאישור רת"א.</p> <p>פרטי הבקשה: 2. תאור: הקמת מגדל מגרש 106 רמת גן 3. גובה מבוקש לבניה בהתאם לתכנית המצורפת: מבנה 1 – 122.20 + מטר מעל פני הים.</p> <p>החלטה: לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לפניו שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון. זאת בתנאים הבאים: הנחיות לסימון לילה על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810</p> <p>תנאים נוספים 1. גובה העגורנים/מנופים באזור מוגבל ל 139 + מטר מעל פני הים. 2. אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	6.12 רת"א

7 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>
---	---	---

- המבנה הוא מבנה משרדים ומסחר והוא מעל 29 מטר. על כן הבקשה אינה תואמת לבקשות המופנות למכון בקרה ועל כן בקרת התכן תיעשה **ברשות הרישוי**.

8 תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16.11.25

9 סיכום הבקרה המרחבית:
הבקשה מובאת לאישור כדלקמן :

- מבנה המכיל 2,131.77 מ"ר מסחר בקומת הקרקע וראשונה 18,855.54 מ"ר תעסוקה.
- הכוללת קומת קרקע, 15 קומות, וקומה טכנית.
- 5 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 168 מקומות חניה מתוכם 6 לנכים, ו105 לאופנועים, ו186 לאופניים על פי תקן. מתוכננות 5 חניות תפעוליות עבור המסחר בקומה -1 (חצר פריקה וטעינה).
- תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. 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.
- תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- קיימת זיקת הנאה בחזית המזרחית בשטח 235.74 מ"ר. הזיקת הנאה מיועדת לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
- תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025020 מ: 23/11/25 הוחלט:
א.לאחר דיון בהקלות:

- הקלה בתכסית: בקשה להקלה בהגדלת תכסית מ50% ל75%.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון וכי מאושר בעיצוב. שמירה על 15 אחוז שטחי לחלול.

- בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע.
- לאשר הקלה באופן חלקי ל900 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

ב. הוחלט לאשר את הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- קבלת תכנית מתוקנת תואמת להחלטת הועדה לעניין הקלות, לרבות הערות פיתוח.
- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- אישור איכות הסביבה
- אישור החכ"ל.
- עבודות החפירה והדיפון יתבצעו באופן שלא ימנע השארת שטח מחלחל עם בניית המבנה המיועד בהתאם להוראות התכנית.
- אישור העיצוב ע"י אדריכלית העיר.
- אישור השירות המשפטי של העירייה.**

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
- תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.

3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. 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.
5. אישור איכות הסביבה

ה. תנאים למתן תעודת גמר :

1. התקשרות עם חברת ניהול
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבנייה 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. התקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. אישור המחלקה לאיכות סביבה
6. אישור מחלקת נכסים לרישום זיקת הנאה.
7. אישורי קליטת פסולת עפר.
8. אישור תברואה : חתימה על היתר אכלוס תינתן על ידי עיריית רמת גן ו/או מי מטעמה ו/ או כל גורם מוסמך אחר רק לאחר בדיקת המערכת בשטח הפרטי באמצעות הצגת צילומים וסרטונים פנימיים של תוואי הצנרת לגורם המקצועי וקבלת אישורו כי המערכת נקייה מכל פסולת בניה ו/או אחר, צילום הקווים יהווה תנאי לקבלת אישור אכלוס.
9. רת"א : הנחיות לסימון לילה
על הנקודה העל יונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון נוכחי :

ב- 14.12.2025 התקבלה חו"ד משפטית כדלקמן :

- "החל מיום 18.11.2025 חל תיקון תקנות חישוב שטחים אשר קבעו מחדש והגדירו המסגרת המשפטית והתכנונית לתפיסה של שטח כולל ויצרו הפרדה בין שטחים בתת הקרקע לשטחים על קרקעיים. ראו נא לענין זה סעיף 2א לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 כלהלן:
- "2א. היתר שהוא אחד מאלה יהיה היתר בשטח כולל, ויראו בו כהיתר תואם תכנית: ... (2). היתר מכוח תכנית שאושרה עד כ' בכסלן התשפ"ד (3 בדצמבר 2023), ששטחי הבנייה שבה נקבעו בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, בכפוף להוראות אלה:**
- (ג). אם לפי התכנית שמכוחה מבוקש ההיתר, בתת הקרקע נקבעו אך ורק שטחי שירות, שטחים אלו יותרו לשימוש אך ורק לצורך מטרה, אחת או יותר, מבין המטרות שפורטו בתקנה 9(ד).**
- (ד). אין באמור בתקנה זו –**
- (1) כדי לבטל חלוקה שנקבעה בתכנית, בין שטחים בתת הקרקע לשטחים מעל פני הקרקע;**
 - (2) כדי לבטל חלוקה שנקבעה תכנית, בין שטחי שירות שונים שנקבעו לשרת מטרות עיקריות שונות;**
 - (3) כדי להתיר שימוש בשטחי שירות שנקבעו בתכנית למטרות שירות מסוימת, אחת או יותר, למטרה שונה;**
- בקשה להיתר 202401218 אינה בקשה להיתר בשטח כולל. יחד עם זאת, ההקלה המתבקשת לניוד 2,000 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע נובעת מאנלוגיה לתפיסה משפטית וסטטוטורית של שטח כולל. קרי: לפי עמדה זו יש לראות בשטחים בתת הקרקע והשטחים העל קרקעיים מקשה אחת ובאמצעות פרסום הקלה ניתן לנייד ביניהם. מהטעם המפורט לעיל וכאשר המחוקק הגדיר כי שטח כולל מעל מפלס פני הקרקע ושטח כולל תת קרקעי הינם נושא נפרד לחישוב זכויות, כך גם בידודו של רכיב אחד ממשוואה זו, קרי: שטחי השירות, אינו ניתן להצלבה וסימביוזה בין המפלס מעל הקרקע ובתת הקרקע.
- מהטעמים המפורטים לעיל, ונוכח שינוי המצב המשפטי, סבור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית כי לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.
- יצוין לסיום כי במקרה דנא, תמ"ל 1038 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש, ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי.:

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

להשאיר החלטת ועדה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 ע כנה מלבד סע' א(2):
 2.בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע.
 - לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.
 תמ"ל 1038 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש, ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

להשאיר החלטת ועדה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 ע כנה מלבד סע' א(2):
 2.בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע.
 - לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.
 תמ"ל 1038 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש, ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

04/09/2025
 29/06/2025

הודעה לבעלי זכויות. מגרשים שכנים ללא יזם מפת מדידה

17/08/2025

אישור רמ"י- יש הסכם חכירה לדיון. אישור סופי להיתר
 - אישור היחידה לאיכות הסביבה. כולל התייחסות לביצוע סקר גזי קרקע
 טל': 03-6794701
 דוח הידרולוג-

19/11/2025
 19/11/2025

דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, הצללה, אקוסטיקה-איכות הסביבה
 טיפול באסבסט-איכות הסביבה
 אישור חברה מפתחת- חברה כלכלית- לעוגנים ופיתוח. אושר לדיון
 ערבות לקיום הפרויקט (שלא יישאר בור)- חכ"ל

19/11/2025
 19/11/2025

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית- הוגשה הצהרה שאין עצים.
 טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
 03-6753663

19/11/2025

חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מהחדרת עוגני קרקע או שליפתם-
 הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים, ולהחזרת המצב לקדמותו
 הפקדת ערבות- לעוגנים-

11/11/2025

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה-בתהליך
 יש להגיש הדמיות משתי פניות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
 - אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- מאושר לעיצוב אדריכלי. אישור סופי להיתר תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
 - אישור שפ"ע לחדר אשפה-
 טל': 03-6753711

17/08/2025
 06/11/2025

אישור מחלקת מאור
 - אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש-
 טל': 03-6753777

13/07/2025

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע-דוח הידרולוג-איכות הסביבה
 האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662

26/10/2025

- אישור רשות העתיקות
 במידת הצורך פקס: 03-5605118
 - אישור חב' החשמל לדיון- הוגש סיכום תחנה
 בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

26/10/2025

27/10/2025

- התקשרות מורשה נגישות

אישור התקשרות עם מכון התעדה על עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה. - איכות הסביבה

בקרת תכן

מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג- לבקרת תכן

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 מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג- לבקרת תכן

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

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

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

תשלום כל התשלומים הנדרשים לשלב חפירה ודיפון בהתאם לסעיף 145 (ד) לחוק

- תיאום הנדסי- מול מחלקת תשתיות- לבקרת תכן

איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411

אישור מחלקת נכסים לרישום הערת הזהרה(במקרה של הפקעה-איחוד וחלוקה)-זיקת הנאה

-איגודן- לבקרת תכן

- אישור משרד הבריאות- לא נמצא ברדיוס מגן, - נדרש כי מסחר

יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.

נספח יציבות

- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- מיקום צובר גז ואישור חברת גז

- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לשליפת עוגנים-לבקרת תכן

חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי בחניונים

רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) בדבר שימוש מותר במשטח החנייה כחניית נכה בלבד

הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (2)47

-מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות- בקרת תכן

-עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף

- אישור חב' החשמל

בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה

- אישור משרד הביטחון

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- משרד להגנת הסביבה

טל': 03-6794701

-אישור יועץ מעליות כולל חישוב כמות וסוג המעליות הנדרשות וכן אישור עמידה בתקן.

הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2(47), עמידת הבקשה להיתר

בהוראות תכן הבנייה

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

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ואחר

- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)

טל' - 03-6753416

אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב אי' לבנייה ירוקה

אישור מורשה נגישות

הגשת תשריט זיקה למח מדידות ומידע והפקדת ערבות להבטחת רישום הזיקה.

תנאים בהיתר

רישיון כריתת/העתקת עצים מאת פקיד היערות.-

התייחסות חברת החשמל-

תנאים לתחילת עבודות

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:

אישור כריתה מפקיד היערות

- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד

דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה באתר האינטרנט, טפסים ונהלים.

יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

תקן ישראלי לבנייה ירוקה - יש לקבל אישור שלב ב' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.

תנאים לתעודת גמר

מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול
הכנת תשתית לטעינה לרכב חשמלי בחניונים
התקנת דפיברילטור
רישום תצ"ר במפ"י
אישור מכון התעדה על עמידה בתקן בנייה ירוקה
אישור תשריט בית משותף ע"י הוועדה המקומית
אישור חברה מנהלת-חברה כלכלית
נטיעה של 10 עצים בגודל 9
חברז גז- אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בהוראות תקן 158 על כל חלקיו
כנדרש לפי תקנת 20.09 לתקנות התכנון והבנייה

מבקש:**עמי גבסו**

נעמי שמר 3 בת ים

בעל הנכס:

אייל צדקיהו מיופה כח הדיירים
דרך בגין 82 תל אביב - יפו

עורך:**עמית מולד**

מורדי הגטאות 22 הוד השרון

טל עופר

פנקס 6 רמת גן מיקוד : 5228506

אחראי בקשה**סטלה גדסין**

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000454042

כתובת הבניין: ההגנה 9, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6183 חלקה: 459 יעוד: אזור מגורים ג'

שכונה: רמת עמידר

תכנית: 340, 340/ג, 1/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 868, 900,
מק/ג/340/11, 10/מק/ג/340, 11/מק/ג/340, 17/מק/ג/340, 19/מק/ג/340, 2/מק/ג/340, 21/מק/ג/340,
מק/ג/340/30, 33/מק/ג/340, 38/מק/ג/340, 6/מק/ג/340, 8/מק/ג/340, 9/מק/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38,
תמא/3/38, תמא/38, 21/ב, 1/מק/ג/340/30, 1/מק/ג/340, 39/מק/ג/340, 506-0197871, 506-0215947, 50/מק/ג/340

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 841 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 162 מ"ר.

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

מספר קומות מותר: 6 מעל קומת עמודים מפולשת.

רוחב זכות דרך: 18 מ'.

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

קו בניין קדמי (דרום) 2.5 מ'.

קו בניין אחורי (צפון) 5.0 מ'.

קו בניין צד (מזרח, מערב) 3.5 - 4.0 מ'.

מהות הבקשה:

שינויים במהלך בניה להיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014

לבניין בן 8 קומות מעל קומת כניסה וקומת גג ו 40 יח"ד מבוקש:

מרתפים- שינויי מיקום עמודים במרתפים, שינוי מערך החניות ללא שינוי בכמות החניות

קרקע- תוספת עמודים בחזית הבניין, שינויים טכניים בלובי ושינויים פנימיים בדירות.

קומות- שינויים פנימיים ביח"ד.

גג טכני- שינוי קירוי מעל פיר מרכזי מרפפה בגג לקירוי איסכורית.

חזיתות- שינוי גווני חומרי גמר

קיימות חריגות בניה ע"פ דו"ח פיקוח שלא ניתן לאשרם כל החריגות מסומנות להריסה .

** אושר בהיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014:

להרוס בניין מגורים בן קומה אחת ללא מרתף עם 2 יח"ד ללא חניות.

ולהקים בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג(הכוללת 2 יח"ד) מעל קומת עמודים חצי

מפולשת, מעל 2 מרתפי חניה. סה"כ 40 יח"ד ו-42 חניות.

הערות בדיקה:

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2014304 מיום 02.10.2014

2. להלן מהות השינויים:

א. מרתפים- שינויי מיקום עמודים במרתפים, שינוי מערך החניות ללא שינוי בכמות החניות

- ב. קרקע- תוספת עמודים בחזית הבניין, שינויים טכניים בלובי ושינויים פנימיים בדירות. בדירת הקרקע בוטלו מדרגות בתוך הדירה והתווספה רמפת כניסה מתוך לובי הבניין.
- ג. קומות- שינויים פנימיים ביחיד.
- ד. גג טכני-שינוי קירוי מעל פיר מרכזי מרפפה בגג לקירוי איסכורית.
3. התקבל דו"ח פיקוח בתאריך 02/03/2025 :
 - א. התוכנית לא מתאימה למציאות, המבוקש קיים/ קיים חלקית ללא היתר.
 - ב. פרטי הביקורת: בנוי בפועל ולא תואם לתוכנית הבקשה:
 - ג. ישנם תוספות בנייה בחלק מדירות הבניין שאינן מסומנות בתוכנית הבקשה להסדרה
 - ד. לרבות סגירת מרפסות, סככות, הגבהת גדרות ובניית שערים.
 - ה. יש לסמן את ככל החריגות בבניין להסדרה/הריסה בהתאם למצב בשטח.
4. התקבלה תכנית מתוקנת ובה סומנו חריגות הבניה להריסה.
5. התקבל אישור עיצוב אדריכלי לשינויים בגווי הטיח הוחלף מטיח בהיר לכהה.
6. לא התקבל נספח תנועה לצורך בדיקת אגף התנועה – הועברו מס' פניות לעורך הבקשה.
7. לא התקבל אישור פיתוח - הועברו מס' פניות לעורך הבקשה לקבלת נספח פיתוח.
8. ישנם אלמנטים נוספים דוגמת שער כניסה + שער לרכב לחניה פרטית בקרקע שאינם עומדים בהנחיות המרחביות ולא ניתן לאשרם.

9. סיכום הבקרה המרחבית:

- א. קרקע- לא מאושרת רמפה כניסה חיצונית לדירה מתוך הלובי הקומתי, יש למצוא פתרון לכניסה בתוך הדירה עצמה ללא פגיעה בשטח המשותף לכלל הדיירים.
- ב. לא מאושר שער כניסה + שער לרכב לחניה פרטית בקרקע אינם עומדים בהנחיות המרחביות
- ג. יתר השינויים בכפוף לקבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

- ♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/03/2025
- ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**
א. לאשר הבקשה.
- ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**
1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
 2. יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן ובאישור הפיקוח.
 3. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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.

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 תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן ובאישור הפיקוח.
3. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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.

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

23/11/2025

- **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה**
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.

- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**

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

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

- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה

יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר

- **הגשת עותק 1 מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין**

- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**

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

מבקש:

* אלי זן חברה לבנין בע"מ

חרות רמת גן

בעל הנכס:

* עו"ד ערן שטבהולץ מיופה כוח הדיירים

ויצמן 72 תל אביב - יפו

עורך:

* לאון אושקי

וולפסון 18 בני ברק מיקוד: 5144326

אחראי בקשה

* סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000498126

כתובת הבניין: תרצה 3 א, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6186 חלקה: 512 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 176, 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/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, 2/21/ג/340, 2/21/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 506-0197871, 506-0215947, 39/ג/340, 0215947

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח המגרש ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר הדירות: 485 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38

אזור תכנוני: מגורים ב'.

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

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת+2 קומות מ-ג/11 עפ"י תנאיה.

רוחב זכות דרך רחוב תרצה: 12 מ'.

מספר יחידות דיור מותר: 6 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.

קו בניין קדמי (צפוני) לכונן רחוב תרצה: 4.00 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרח מערב): 3.00 מ' - 3.50 מ'.

קו בניין אחורי (דרום): 5.00 מ'.

מהות הבקשה:

שינויים להיתר בניה מס' 2021262 מיום 25.10.2024 ללא תוספת שטחים

מרתפים- שינוי מיקום בורות חלחול, שינויים טכניים וקונסטרוקטיביים.

קרקע- שינויים טכניים, שינויי פנים ביח"ד, שינוי בפיתוח השטח,

קומה ח'- שינויים פנימיים.

גג טכני- ביטול חדר גנרטור בגג

חזיתות- שינוי חומרי גמר

** אושר בהיתר מס' 2021262 מיום 25.10.2021:

ע"פ תמ"א 38 להרוס בניין מגורים ובו 6 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ולהקים בניין מגורים ובו 18 יח"ד, בן 8 קומות+קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10

קומות ברוט) ומעל 2 קומות מרתפי חניה ובהן 18 חניות+חנית נכה.

הערות בדיקה:

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2021262 מיום 25/10/2024

2. הבניין במהלך בניה בשלבי גמר.

3. להלן מהות השינויים:

א. מרתפים- שינוי מיקום בורות חלחול, שינויים טכניים וקונסטרוקטיביים.

ב. קרקע- שינויים טכניים, שינויי פנים ביח"ד, הוספת מדרגות גישה מהלובי לח. אשפה.

ג. קומה ח'- שינויים פנימיים.

ד. גג טכני- ביטול חדר גנרטור בגג.

ה. חזיתות- שינוי חומרי הגמר בכל החזיתות מבריקים וטיח ללוחות אלומיניום.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי .
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי .
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

אישור פיתוח

אישור עיצוב אדריכלי

אישור איכות הסביבה

מבקש:

♦ תמיר נדל"ן בנייה ירוקה בע"מ
ז'בוטינסקי 7 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד גיא פרבמן מיופה כח הדיירים
כנרת 5 בני ברק

עורך:

♦ דני קצור
שרת משה 88 תל אביב - יפו מיקוד : 6250440

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 - (45 יום ללא הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000437929

שכונה: רמת השקמה

כתובת הבניין: שלום עליכם 8, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 230 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 300 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 1019, 3/ג, 1/ג/340, 3/ג/340, 4/ג/340, 648, 1045, 340, 753, 831, א, ל

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים חניה

ז כ ו י ת ב נ י ה

שטח רשום של חלקת המקור: 1234 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 216 מ"ר - זיקת הנאה.

שטח המגרש נטו: 1234 מ"ר.

מס' ת.ב.ע.: רג/871 רג/1019 רג/340 תמ"א 3/38 רג/30

אזור תכנוני: מגורים מיוחד (הרחבות)

תוספת לשיפור תנאי מגורים: תוספת בין 24.24 מ"ר ל-25.06 מ"ר לדירה .

בהתאם לתשריט ללא שינוי במס' יחידות הדיור.

מספר קומות מותר (מתכנית: רג/648): 4 קומות מעל קומת עמודים

מספר יחידות דיור מותר (מתכנית: רג/648): 16 למגרש .

רוחב זכות דרך רחוב שלום עליכם: 15 מ'.

רוחב זכות דרך רחוב גבעתי: 13 מ'.

קו בניין קדמי (צפוני) לכוון רחוב שלום עליכם: 8.0 מ'.

קו בניין קדמי (מזרחי) לכוון רחוב גבעתי: 5.0 מ'.

קו בניין צידי (דרומי): 5.00 מ'.

קו בניין צידי (מערבי): 3.50 מ'.

מהות הבקשה:

שינויים להיתר בנייה מס' 2024055 מיום 21/02/2024

מרתפים- ביטול 2 מרתפי חניה והרחבת המרתפים הנוותרים, שינוי מערך החניה,

הוספת מדרגות טכניות מהקרקע למרתפים.

קרקע- שינויים קונס' וטכניים, שינויי פנים ביח"ד ביטול מדרגות, שינוי בפיתוח השטח,

שינוי במפלס הכניסה, שינויי גדרות, ביטול חדר גז.

קומת גג חלקית- שינוי פתחים.

** אושר בהיתר מס' 2024055 מיום 21/02/2024:

לחזק בניין עם 2 כניסות (שלום עליכם 8,10) בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

הכולל 16 יח"ד, להוסיף ממ"דים והרחבות לדירות הקיימות ו-2.5 קומות חדשות עם 16

יח"ד ו-16 חניות+חנית נכה במתקן חניה רובוטי.

סה"כ 32 דירות (16 יח"ד קיימות+16 יח"ד חדשות) ו-16 חניות+1 חנית נכה.

הערות בדיקה:

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2024055 מיום 21/02/2024

2. הבניין טרם נבנה .

3. להלן מהות השינויים:

א. מרתפים- ביטול 2 מרתפי חניה והרחבת המרתפים הנוותרים, שינוי מערך החניה,

מס' דף: 121

- ב. קרקע- שינויים קונסי' וטכניים, שינויי פנים ביח"ד ביטול מדרגות, שינוי בפיתוח השטח, הוספת מדרגות טכניות מהקרקע למרתפים.
- ג. קרקע-שינוי במפלס הכניסה, שינויי גדרות, ביטול חדר גז.
- ד. קומת גג חלקית- שינוי פתחים.
- ה. סה"כ תוספת שטח שרות מוצע – כ-130 מ"ר
- ו. סה"כ שטח עיקרי מוצע להפחתה - 1.21- מ"ר

4. התקבל אישור תנועה לשינויים.
5. טרם התקבל אישור פיתוח.
6. לסרב לבקשה מרגע שניתן היתר והבניין קיבל זכויות מכ"ח תמ"א 38, כבר אין מבנה שטעון חיזוק ואין מקור לזכויות בניה נוספות, ולכן הבנייה נעשית רק מכוחו של אותו היתר שניתן.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025021 מ: 07/12/25 הוחלט:
הוחלט לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של המחלקה.

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

הערות לדיון הנוכחי:

1. התקבלה תכנית שינויים להיתר מס' 2024055 מיום 21/02/2024
2. הבניין טרם נבנה.
3. להלן מהות השינויים:
 - ז. מרתפים- ביטול 2 מרתפי חניה והרחבת המרתפים הנותרים, שינוי מערך החניה,
 - ח. קרקע- שינויים קונסי' וטכניים, שינויי פנים ביח"ד ביטול מדרגות, שינוי בפיתוח השטח, הוספת מדרגות טכניות מהקרקע למרתפים.
 - ט. קרקע-שינוי במפלס הכניסה, שינויי גדרות, ביטול חדר גז.
 - י. קומת גג חלקית- שינוי פתחים.
 - יא. סה"כ תוספת שטח שרות מוצע – כ-130 מ"ר
 - יב. סה"כ שטח עיקרי מוצע להפחתה - 1.21- מ"ר
4. התקבל אישור תנועה לשינויים.
5. טרם התקבל אישור פיתוח.
6. בבדיקה מול המחלקה המשפטית לנושא זכויות בניה נמצא:
ככל שזכויות הבניה מבוקשות מתכנית המרתפים רג/340/ג/3 כי אז הן אינן מבוקשות עוד כתמריץ מכוח התמ"א וניתן לאשרן הגם שכבר ניתן היתר מכוח תמ"א 38.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 09/09/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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

החלטות הועדה
א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה להערות הבדיקה וסיכום הבקרה המרחבית.
2. בקרת התכן תבוצע ברשות הרישוי.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. 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

פרטי הצבעה:

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

ת. השלמה
16/11/2025

גליון דרישות

אישור תנועה
אישור פיתוח
אישור בטיחות
אישור קונסי'
אישור הג"א

2. הקלה בקו בניין צידי דרומי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת.
4. תוספת 2.5 קומות.
5. תוספת זכויות בניה ויח"ד.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 14.3.2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 52 בעלי זכויות בחלקה.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: קומת קרקע – מוכרת מק"ל, השאר בעלויות פרטיות.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-21 בעלי הזכויות בחלקה. חסרים יפויי כח של 3 בעלי זכויות.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 30.7.2024.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 10.6.2024. 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'
הקמת בניין המכיל 2 חנויות, מקלט, 10 דירות בנות 2 חדרים בשטח כולל של 744.72 מ"ר.	9.7.1958	4207	1958212
להוסיף מדרגות לעליה לחלל גג הרעפים מדירה קיימת בקומה ג' והקמת מבנה בתוכו בשטח 28.76 מ"ר.	14.5.1991	8128	1990016
שינויים לתכנית ותוספת שטחים של 5.93 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 25.27 מ"ר	25.3.1992	8523	39243

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340ג (אושרה בדצמבר 1979) על תיקוניה + תמ"א 38 על תיקוניה.
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב פנחס רוטנברג
V	3.0 + הבלטת מרפסות	4.0	
V	3.0 + הבלטת מרפסות	3.0	קדמי מזרחי לרחוב הרא"ה
V	3.0	4.0	צדדי מערבי ודרומי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	הערה
תב"ע	רג/340ג	ע+4		ע+4		
תב"ע	רג/מק/340ג/11	2		2		
תמ"א	תיקון 3/א	3		3		75% מימוש בגג
סה"כ קומות				10 ברוטו		

- בחלקה שמדרום למגרש הבקשה (נרא"ה 240) קיים בניין שהתחדש בן 10 קומות.



4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
		32		1: 3	מדיניות שכ' הבילויים	10 יח"ד קיימות
2		32		סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

5. נתוני הבניין הקיים:

- ✓ מס' קומות – 2 קומות מעל קומה קרקע חלקית
- ✓ שטח קומה טיפוסית – 294.24 מ"ר, כולל ח. מדרגות ומרפסות
- ✓ שטח קומה טיפוסית מורחבת – 346.24 מ"ר.
- ✓ -שטח בנוי בקומת עמודים מפולשת – 229.68 מ"ר.
- ✓ מס' דירות – בקומה טיפוסית – 4 יח"ד, בקומת הקרקע – 2 דירות + 2 חנויות. סה"כ – 10 יח"ד + 2 חנויות.

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	1,051.20 מ"ר = 146% X 720	רג/340ג	1,051.20		1,051.20		
		מק/340ג/11					
	שטח קומה טיפוסית מורחבת: 294.24 + 4X13 = 346.24 מ"ר סך תוספת שטח קומות תמ"א:	תיקון 3/א	1,038.72		1,038.72		

					1,038.72 מ"ר = 3 X 346.24
		130.00		130.00	הוספת 13 מ"ר לכל יחיד קיימת: 130 מ"ר = 10 X 13
		116.53		116.53	השלמת קומת קרקע מורחבת: 116.53 מ"ר = 229.68 - 346.24
		2,336.45		סה"כ עיקרי	

• לא כולל שטחים בגין מחסנים מתוקף תכנית 15/ג/340.

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	65% מהשטח העיקרי המותר בתכנית 340 : 683.28 מ"ר = 1,051.20 X 65% עבור קומות תב"ע, לא כולל קומת קרקע, מרתפים וממ"דים	החלטת ועדה מ-2008	683.8		308.94		
					308.52		
	סה"כ שירות						

6. הערות מרחביות:

<p>6.1 הערות מרחביות:</p> <p>5.2.1 קומות מרתף:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לתאם מול פקיד היערות רדיוס ההרחקה מעץ לשימור מס' 10, או לחלופין, להזיז קיר המרתף. אין למקם חדר עגלות במרתף יש למקם בקומת הקרקע. <p>5.2.2 קומת קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> בהתאם לדרישות הפיתוח ואדריכלית העיר – יש לתכנן מחדש את קומת הקרקע כך שהחנויות יפנו לכיוון רח' הרא"ה וכניסה ללובי מכיוון רח' פנחס רוטנברג. יש לסמן זיקת הנאה בחזית המסחר בתיאום עם אדריכלית הנוף. אין להפנות חדר אשפה לכיוון החזית. יש לסמן זיקת הנאה לציבור בחזית המסחר. אין למקם דלת כניסה לדירה ישירות מהלובי. הפוליגונים של הרובוט לא תואמים לתכניות. <p>5.2.3 קומה טיפוסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לציין שימושים בכל הנישות בשטחים הציבוריים. מסתור כביסה לחזית – לאישור העיצוב האדריכלי. הפוליגונים של הרובוט לא תואמים לתכניות. <p>5.2.4 קומת גג:</p> <ul style="list-style-type: none"> קיימות בתכנון 2 קומות עליונות בנסיגה האחת מהשניה – יש לאשר התכנון מול אגף הרישוי. תכסית קמת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחתיה. <p>5.2.5 הערות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לצמצם שטחים עיקריים בהתאם לתחשיב.

7. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>7.1. אגף התנועה והחניה : תכנית מתוקנת להערות אחרונות של אגף התנועה והעברה לבדיקת אגף התנועה ע"י מתכנן החניה בתאריך 30.11.2025.</p>
<p>7.2. מח' איכות הסביבה : החלקה אינה בתחום זיהום גזי קרקע ואין חובת דיגום.</p>
<p>7.3. פקיד היערות מיום 19.3.2024 :</p> <p>6.3.1. תנאים להיתר בניה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים בתום הבניה בכמות של 5 עצים. • הצגת תכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת. • יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות , הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי. • הפקדת ערבות בגין שימור עצים במח' ההנדסה ע"ס 46,426 ₪. • הצגת תכנית הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות. • מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות <p>6.3.2. תנאים בהיתר בניה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 5 יח'. • גודל העצים - עצים בגודל "3, בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה 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 השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין. • קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה). • כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר "איסכורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהגזע או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשלם "עץ לשימור" על גדר האיסכורית 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. <p>6.3.3. תנאים לקבלת טופס 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות. • שתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה בכמות של 5 יח'. • תשלום ערך הפיצוי הנופי, במידה ולא שולם טרום קבלת התר בנייה. • העצים ישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא המצאות שאריות חומרי בנייה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.
<p>7.4. עיצוב אדריכלי מתאריך 1.12.2025 :</p> <p>הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה על פי זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה וזכויות תב"עיות בלתי מנוצלות על המגרש. ההערות נרשמו לאחר בדיקה עם אדריכלית העיר.</p> <p><u>הערות כלליות :</u></p> <p>6.4.1. שתי הקומות האחרונות תהיינה בנסיגה באותו קו, לא דרוג על דרוג, בהתאם למדיניות הוועדה לעשר קומות.</p> <p>6.4.2. יצורף מקרא חומרי גמר מימין לכל חזית בקובץ ההגשה כולל גווניים על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי</p>

צבע לדוגמא במקרא, וכיתוב (גמר וגוון) על גבי החזיתות עצמן.

6.4.3. חומרי הגמר הקשיחים יהוו בין 30% ל-50% ממעטפת הבניין בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.4. אורך המרפסות לחזית הראשית יהיה בין 50% ל-75% מאורך החזית בהתאם להנחיות המרחביות.

קומת הקרקע:

6.4.5. תכנון קומת הקרקע ופיתוח השטח יבחן ויאושר על ידי יועצת הנוף של העירייה.

6.4.6. הוויטרנה בחזית לרחוב תהווה לפחות - 50% מאורך החזית, בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.7. תשמר נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.8. תסומן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.9. דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה לא יופנו כלפי הרחוב בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.10. מסתור כביסה בקומת הקרקע יתוכנן ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, בהתאם להנחיות המרחביות.

קומה טיפוסית:

6.4.11. מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.12. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.13. יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.14. יפורט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, ירשם הגוון גם בפרט.

6.4.15. יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרים וגוונים מרוכז.

6.4.16. יוספו משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.

6.4.17. תוכננו מעקות מסגרות בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.18. יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי וגמר יש לרשום מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. בהתאם להנחיות.

קומת הגג החלקית:

6.4.19. קומת הגג תתוכנן בקו ישר לחזית הרחוב לקבלת קו נקי של קצה הבניין.

6.4.20. יצורף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) יש להוסיף לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.

6.4.21. ישמרו נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.

6.4.22. יסומנו מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.

6.4.23. יסומנו סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.

• התייחסות/אישור יועצת הנוף של העירייה לתכנון קומת הקרקע ופיתוח השטח הוא תנאי לעיצוב אדריכלי.

7.5. פיתוח ונוף מתאריך 1.12.2025:

ההערות הינן חלקיות. ההערות במלואן נמצאות ע"ג תשריט תכנית הפיתוח.

6.5.1. המדידה ברקע לא מעודכנת. יש לעדכן את תכנית המדידה ולהראות תכנון בהתאם לגיאומטריה הנכונה.

6.5.2. יש להעביר את המסחר לחזית של רחוב הרא"ה ואת הכניסה ללובי לחזית של רחוב פנחס.

6.5.3. לתכנן כחזית מסחרית עם זיקת הנאה לאורך רחוב הרא"ה.

6.5.4. יש לתכנן את המרווח לכיוון רחוב פנחס רוטנברג בהתאם להנחיות המרחביות - רצועת גינון ברוחב 2 מטר לפחות עם עומק שתילה של 1.2 מטר לפחות.

6.5.5. רחבת כיבוי משותפת חצי חצי עם השכן.

<p>6.5.6. את זיקת ההנאה גם בפינת הרחוב מול החזית המסחרית.</p> <p>6.5.7. שיקום המדרכה הציבורית בהתאם להנחיות מחלקת דרכים. יש לתאם ולקבל הנחיות לפני הביצוע.</p> <p>6.5.8. מקסי גובה 00 - 46.10.</p> <p>6.5.9. להנמיך לפי גובה ה-00 המעודכן ולתכנן את כל הגבהים בחצר ובקירות בהתאם.</p>
<p>7.6. מח' התכנון :</p> <p>6.7.1. לפי התכנית הכוללנית המופקדת מתאריך 25.4.2025 המגרש הוא בתחום בניה מרקמית בגובה 8-9 קומות, עם חזית מסחרית.</p> <p>6.7.2. המגרש כלול בתכנית המדיניות של שכי' הביל"ויים, אשר אושרה בועדה המקומית בתאריך 2.4.2019 :</p> <p>מתחם 14 הרא"ה – 238 , 240 – הוגדרו כמתחמים לתכנון מפורט. מכפיל יח"ד לא יעלה על 3 : 1. (הרא"ה 240 מימש הריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38 - היתר מ-2020).</p> <p>6.7.3. ע"פ החלטת אדריכלית העיר – יש להפנות את המסחר לכיוון ח' הרא"ה.</p> <p>6.7.4. ע"פ מסמך פרה-רולינג של המינהלת להתחדשות עירונית משנת 2021 : לאחר בדיקת הנושא והצגתו בפני אדריכל העירוני אנשי אגף ההנדסה תיבחן האפשרות לבניה בחלקה נפרדת בתאום עם המתכנן האזורי. המכפיל יהיה בהתאם למכפיל העירוני שנקבע בשכונה ובכל אופן לא יעלה על 3 : 1</p>

8. הפקעה :

בחלקה לא קיימת הפקעה.

9. מכון הבקרה :

בקרת התכנן תעשה במכון בקרה.

10. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין : 6.9.2026.

11. סיכום הבקרה המרחבית :

- 10.1 30 יח"ד + 2 חנויות לכיוון רח' הרא"ה. יש לצמצם 2 יח"ד.
 - 10.2 קרקע + 8 קומות טיפוסיות + גג (10 קומות ברוטו). מעל 2 מפלסי מרתפי חניה.
 - 10.3 ככל והתכנון יכלול יותר מקומת גג אחת בנסיגה – יש לאשר התכנון מול אגף הרישוי.
 - 10.4 שטחים עיקריים מותרים : 2,336.45 מ"ר, לא כולל שטחי מחסנים.
 - 10.5 שטחי שירות מותרים : 1,068 מ"ר מעל הקרקע, כמבוקש.
 - 10.6 קווי בניין :
- קו בניין קדמי צפוני לכיוון רח' פנחס רוטנברג : 3.0 מ' + הבלטת מרפסות של עד 1.0 מ'
 - קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רח' הרא"ה : 3.0 מ' + הבלטת מרפסות של עד 1.0 מ'
 - קו בניין צידי לכיוון מערב : 3.0 מ'
 - קו בניין צידי לכיוון דרום : 3.0 מ'
- 10.7 מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1 : 1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.
 - 10.8 תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. 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.
 - 10.9 תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
 - 10.10 תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 06/08/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

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

1. הגבהת גובה קומת הכניסה עד לגובה 4.25 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
- לאשר, לאור העובדה שמתוכננות חנויות בקומת הקרקע.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה 4 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה.
3. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית וסה"כ 3 קומות מרתף.
- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה.
4. ביטול מרפסות שרות.
- לאשר, לשם שיפור תכנון.

ב. דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. הקלה בקו בניין קדמי צפוני לרח' פנחס רוטנברג 3 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
2. הקלה בקו בניין צידי דרומי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת.
4. תוספת 2.5 קומות.
5. תוספת זכויות בניה ויח"ד.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה 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.

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 רג/מק/340/ג/54.
3. 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.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

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

1. הגבהת גובה קומת הכניסה עד לגובה 4.25 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
- לאשר, לאור העובדה שמתוכננות חנויות בקומת הקרקע.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה 4 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה.
3. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית וסה"כ 3 קומות מרתף.

- לאשר, לשם עמידה בתקן חניה.
- 4. ביטול מרפסות שרות.
- לאשר, לשם שיפור תכנון.

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

1. הקלה בקו בניין קדמי צפוני לרח' פנחס רוטנברג 3 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
 2. הקלה בקו בניין צידי דרומי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.
 3. סגירת קומת עמודים מפולשת.
 4. תוספת 2.5 קומות.
 5. תוספת זכויות בניה ויח"ד.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה 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.

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 רג/מק/340/ג/54.
3. 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, עו"ד מנחם דוד, 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 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 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
- 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
- הגשת עותק מודפס של תכנית מתוקנת ומאושרת למח' אגרות
- 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
- 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)

מספר בקשה: 202400623	תיק בניין: 6279000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 24/12/2025	

סעיף: 18

מבקש:

• **ישראלמיש השקעות בע"מ**

דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן

בעל הנכס:

• עמיר רייסמן - מיופה כוח הדיירים

דרך בגין מנחם 7 רמת גן

עורך:

• סרגיו דוד פרמן חסון

מונטיפיורי 1 קרית אונו מיקוד: 55226

אחראי בקשה

• יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000355610

כתובת הבניין: מל"ל 9, רמת-גן

שטח מגרש: 500.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6159 חלקה: 135 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: ר"ג 340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה

שכונה: שכונת הלל

שטח בניה מותר: 600.00 מ"ר

זכויות בניה

שטח רשום של חלקת המקור: 500 מ"ר .

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 20

שטח המגרש לחישוב: 480 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.

קו בניין קדמי (דרומי) לכוון רחוב מל"ל: 4.00 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרחי/מערבי): 3.50 מ'.

קווי בניין אחורי (צפוני): 5.00 מ'.

רוחב זכות דרך רחוב מל"ל: 12 מ'.

תוכן הבקשה:

בקשה להיתר להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חצי מפולשת ו 6 יח"ד

קיימות ובניית בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע מעל 3 מרתפי חניה ו 16 יח"ד.

יח"ד אחת בקומת הקרקע 3, יח"ד בקומות 2, 1, יח"ד בקומות 3, 4, 5, 6 ו יח"ד אחת

בקומת הגג החלקית. במרתפים 18 מקומות חניה מהם חניה אחת נגישה לא להצמדה

לפי תמ"א 38

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-	מרתף			1240.16					
	0.00	מגורים	1292.17		360.65		6	10		
	0.00	קומת עמודים מפולשת			125.46					
	0.00	מרפסות מקורות							177.46	
	0.00	פרגולה- מחושבת							36.75	
	0.00	מרפסת גג							46.20	
			1292.17		1726.27		6	10	260.41	
סה"כ:			1292.17		1726.27		%בניה: 0.00%		260.41	

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. הקלה בקו בניין קידמי דרומי 3 מ' ומרפסת בקו בניין 2 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. הקלה בקו בניין אחורי צפוני 3 מ' במקום 5 מ'.
3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ'.
4. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תוספת זכויות ויחיד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הקלה לתוספת שטחים בשיעור 6% לשיפור דיור בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
2. הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת מעלית, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
3. הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת 2 קומות, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
4. הוספת 2 קומות נוספות בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/11.
5. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4.0 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות הבניין.
6. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותרים על פי תכנית.
7. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.3 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תכנית.
8. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנסים גובלים.
10. ניווד זכויות ויחיד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
11. איחוד חדרים על הגג לדירת הגג.
12. הוספת בריכות לדירת הגג.
13. תוספת חניות נוספות לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר.
14. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.

מתנגדים:

- ♦ ד"ר ג'ני קטלינה פרנקל הגלגל 85 רמת גן תאריך התנגדות: 08/08/2024
- ♦ חברת צפורה בליצר - משרד עו"ד החשמונאים 9 רמת גן תאריך התנגדות: 16/08/2024
- ♦ פרוור אברהם הגלגל 83 רמת גן תאריך התנגדות: 08/08/2024

הערות בדיקה :

1. המבוקש נמצא בשכונת הלל ובהתאם למדיניות רג/מד/5: בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית ברחוב מל"ל (כולל במגרש שברחוב מל"ל פינת חיבת ציון), גובה המבנים לא יעלה על 8 קומות ברוטו.
2. חו"ד אגף תכנון/מינהלת התחדשות עירונית (לעניין בנוי פרטני וחניון משותף מל"ל 7 ו-מל"ל 11), מיום 09/06/2024: הנושא עלה לדיון תמ"א תב"ע והוחלט לשחרר את החלקה להתחדשות פרטנית יחד עם מל"ל 11, כולל חניון משותף לשתי החלקות ורמפה אחת גישה לתת"ק. חניון משותף לשתי החלקות הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11) - יש לכלול זיקות הנאה למעבר כלי רכב ברמפה ובתת הקרקע.
3. **הלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 17/10/2024:**
 1. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
 2. תוכנית מדידה - להשלים נתוני מדידה בחלקות – 262 ו-263.
 3. יש להנמיך את גובה ה-00 ל-39.60 כפי שצויין בתיק המידע.
 4. יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצר דירת הגן, בהתאם לגובה ה-00 המעודכן.
 5. הכניסה/יציאה של חדר האופניים יהיה דרך הלובי.
 6. עץ מס' 5 לשימור - גובה הקרקע של העץ הוא 41.10 – אין לעלות או לרדת ממפלס זה יש לשמר את הגובה של הקרקע מסביב העץ בהתאם להנחיות של פקיד היערות.
 7. יש לסגת 4 מטר מהעצים לשימור הן בקומת המרתף והן בבניוי מעל.
 8. בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו המגרש.
 9. לתכנן כניסה ראשית מזמינה ונעימה אל המגרש.
 10. לסמן את רחבת כיבוי האש במשותף עם המגרש השכן.
 11. לא ניתן לטעת עץ סמוך לרחבת כיבוי אש.

12. במדרכה - יש לשמור על אחוז צידי ואורכי בהתאם למצב הקיים.
13. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
14. לתכנן בהתאם לגבהים של המדרכה א.ע.ל. או א.ש.מ.
15. 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.
16. יש להראות בתוכנית שטח חלחול - נדרש 15 אחוז.
17. חסר בפיתוח בחצרות משותפות ופרטיות: תכנון גבהים מפורט. התייחסות לחלחול מי נגר. עומקי שתילה בכל שטחי הגינון.
18. לסמן את השוחות.
19. לשלב את השוחות בריצוף.
20. יש לתקן את הפריסות בהתאם להערות בתוכנית הפיתוח.

4. להלן חוות דעת פקיד היערות לבקשה מיום 18/02/2024:

2.טבלת סיכום בקשה

5. התחייבויות היזם לריצוף במסגרת ההתב		מספר העץ בתוכנית				4. טבלת ריכוז נתונים לרישיון		3. טבלה מסכמת	
מספר	תיאור	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	שם העץ	מספר העץ	שם העץ	מספר	תיאור
5	עצים לשתילה צ"י היזם בתוך המגרש בגמר הבנייה	פיקוס הגומי	כריתה	כריתה	שם העץ	1	פיקוס הגומי	0	עץ מת
5,000	צ"ח לחצי לשתילת עצים בגומיש	פילפון דמוי אלה	כריתה	אין עומד בקריטריון	שם העץ	2	פילפון דמוי אלה	0	סה"כ אין עומד בקריטריון עץ בוגר
1	עצים לשתילה ברובי העיר	פיקוס השרדות	כריתה	כריתה	פיקוס הגומי	3	פיקוס השרדות	4	סה"כ לכריתה
932	צ"ח כספי הפקדה על עצים לשתילה ברובי העיר (8)	הדר האשכולית	כריתה	כריתה	פיקוס השרדות	4	הדר האשכולית	0	סה"כ להעתקה
5,932	החל ע"ר חצי הנוקיה על עצים לשתילה (8)	און קפראסי	כריתה	אין עומד בקריטריון	דק פרי זקוף	5	און קפראסי	1	סה"כ לשימור
18,652	החל ע"ר בוב לשימור עצים (8) - להפקיה במחלקת הנדסה מיום קבלת ההתב	דק פרי זקוף	כריתה	שימור	פילפון דמוי אלה	6	דק פרי זקוף	1	סה"כ
0	החל ע"ר בוב להעלות עצים (8) - להפקיה במחלקת הנדסה מיום קבלת ההתב	פילפון דמוי אלה	כריתה	כריתה	סה"כ	7	פילפון דמוי אלה	4	סה"כ
2	מקום ערבות לשימור עצים -								

6. א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום 5 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 18,652 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 5,932 ₪
6. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי
7. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כולנסאות ברזיום של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
8. במידה ומאושרת העתקה - קבלת מפרט אבן-הענק העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כביש אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמסופת עם בניין שכן, בהתאם להוראות כביש אש ולהחניית יועצי הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 5 יח'.
2. גודל העצים - עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גנית נקייה, כשגודל התא לבית השרשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת ספסוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
3. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בנדר "איסורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהמעט או בהתאם להוראות חוות הדעת של הקבלן לשל "עץ לשימור" על גדר האיסורית המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומר בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור התארגנות של הקבלן.

5. להלן חוות דעת לעיצוב אדריכלי לבקשה מיום 05/11/2024 - מאושר לפני ועדה:

1. עיצוב מיוחד ונאה.
2. הגוון האפור כהה מידי, מבקשים חלופה בה האפור בהיר יותר.
3. יש לעמוד בהנחיות המרחביות (נסיגות, חומרי גמר, מסתורי הכביסה).

6. להלן חוות דעת אגף התנועה לבקשה מיום 01/06/2025:

1. יש להציג מערך רמזורים ועמדות המתנה ולהציג תימונים מהרמפה למפלס ומהמפלס לרמפה כשרכב עומד בעמדת ההמתנה.
2. יש להציג חתכים לאורך ולרוחב הרמפה כולל גובה ראש במקומות הרלבנטיים.
3. תקן החניה לאופנועים יחושב לפי 5:1.
4. חסר פרט עגינה לאופניים.
5. להוסיף ההערות:
6. גובה הקיר בחיבור רמפה - רחוב לא יעלה על 1 מ' עבור שדה ראייה.
7. לציין על חניית הנכה שהיא לא להצמדה.
8. יש לבצע הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות. יותקנו בפועל עמדות טעינה ל-50% מהחניות.

7. להלן התייחסות פרוגרמתית לבקשה מיום 16/12/2025:

רקע ומטרת התייחסות

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 10 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת - מל"ל 9 (להלן - "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 6 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 16 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתיד האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

הפרוגרמה

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמתית זו, לרבות ההיצע והביקוש הקיימים והעתידים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (ינואר 2025) 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 זמניים 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.

מסקנות

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה ישנן 3 כיתות מעון יום אשר נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-2 כיתות (1.6-), וכן מחסור של כ-3 כיתות בתרחיש אל-חזור (2.7-). הפרויקט המוצע לא משנה את המחסור בתרחיש אל-חזור (2.7-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 5 כיתות מעון יום כאשר 3 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת בקירוב (1.3+), וכן יתרה של כ-2 כיתות בתרחיש אל-חזור (1.8+). הפרויקט המוצע אינו משנה את היתרה בתרחיש אל-חזור (1.8+).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ו' קיימות 62 כיתות אם תקניות, כאשר בית ספר יסודי "הלל" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (6.6+), אולם ישנו מחסור של כיתה אחת בקירוב בתרחיש אל-חזור (0.8-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (0.9-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-2.5 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכ-8.1 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.2-).

8. היתרים קיימים:

קיים היתר 2039 מיום 9.8.1964 מל"ל 9 א': הקמת בניין בן 3 קומות (קומת קרקע בנויה במלואה) עם 3 יח"ד. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

קיים היתר 4438 מיום 29.10.1952 מל"ל 9 ב': הקמת בניין בן 3 קומות (קומת קרקע בנויה במלואה) עם 3 יח"ד. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

קיים היתר 7780 מיום 9.8.1964 מל"ל 9 א'- שינויים ותוספת לבניין קיים. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

קיים היתר 9260 מיום 1.12.1993 מל"ל 9 א'- שינויים ותוספת לבניין קיים. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

9. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים (מל"ל 9 א'+ב'):

שטח קומה טיפוסית: 245.67 מ"ר (כולל שטח ח.מדרגות, מרפסות ומבואות).
 שטח קומת קרקע: 153.8 מ"ר (כולל שטח ח.מדרגות, מרפסות ומבואות).
 הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה מעל 50%) קיימות 6 יח"ד בהיתר.

10. 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 480 מ"ר: $480 * 136\% = 652.8$ מ"ר
- מחסנים בכפוף לתכנונם: לא תוכננו מחסנים דירתיים!
- 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 (קיימת 2 יח"ד בקומה):
- הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה מעל 50%) ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:
- סה"כ שטח עיקרי: $652.8 + 78 + 815.01 = 1,545.81$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 1,545.81 מ"ר, מבוקשים: 1292.17 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $424.32 + 192 = 616.32$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 616.32 מ"ר, מבוקשים: 360.65 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

11. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 480 מ"ר
 קווי בניין: קדמי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ'.
 שטח למיצוי זכויות: $S = 265$
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע ע"פ חישוב: $2,162.13 = 616.32 + 1545.81$
שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים ומאושרים: $1,652.82 = 1292.17 + 360.65$

<p>1,987.5 מ"ר = (6+2 * 0.75%) * 265 (8 קומות ברוטו) - ישים</p>	
--	---

12. 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 2 קומות (סה"כ 1.75 קומות).
- סה"כ קומות : 2 + 2 + 4 = 8 ברוטו
- רוחב זכות הדרך : 12 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 8 קומות ברוטו , המאפשרות עד 16 יח"ד תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

13. הערות מרחביות מיום 08/12/2025 :

1. יש לצמצם את תכסית קומות הגג, כדי שלא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
2. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.
3. נדרש לציין מידות פנים וחוץ ב3 מדרגים, מפלסים, שימוש חללים קו בניין וגבול מגרש בצבע.
4. יש להציג תמחיל דירות כנספח להגשה.
5. 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.
6. משרד הבריאות - לתכנון מבנים בתחום רדיוס מגן של קידוח למי שתיה.
7. חברת החשמל – קיימת דרישה לחד טרפו.
8. שטח עתיקות - יש לקבל אישור רשות העתיקות טרם הוצאת היתר בניה.

14. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מאושרות עד 16 יח"ד.
2. מאושרות 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (8 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד 1292.17 מ"ר .
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 360.65 מ"ר .
5. קווי בניין :
6. קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון רחוב מל"ל 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
7. קו בניין אחורי (צפוני) : 3.0 מ'.
8. קו בניין צידי (מזרחי/מערבי) : 3.0 מ'.
9. זיקות הנאה : סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור שתי החלוקה הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11), יש לכלול זיקות הנאה למעבר כלי רכב ברמפה ובתת הקרקע.
10. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
11. 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.
12. 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.
13. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
14. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 .
15. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
16. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/09/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

1. טענה לפגיעה בפרטיות ולחסימת האוויר האור והשמש.
- לדחות, מדובר בבניה במרכז העיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש עפ"י תכניות תקפות מאפשרת הקמה עד 8 קומות ברוטו.
2. טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.

- לדחות, הועדה דנה רק בהיבטים תכנוניים בלבד.
- 3. **טענה בנוגע להחזרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.**
- לדחות, העוגנים הזמניים יתוכננו ויבוצעו אך ורק על פי תכנית העוגנים המאושרת, ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- 4. **התנגדות לצפיפות הבניה המבוקשת, לגובה הבינוי וליח"ד המבוקשות.**
- לדחות, צפיפות, גובה הבינוי ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
- 5. **התנגדות לתוכנית המרתפים ולתכנית התנועה המוצעת, למיקום הרמפה ולתוספת קומות מרתף ולמקומות החניה. טענה כי התכנית תגרום לעומס רב על כבישי השכונה ותחמיר את מצוקת החניה הקיימת.**
- לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה וע"י גורמי המקצוע בוועדה.
- 6. **טענה לפגיעה בגינה ובעצים של המגרש השכן.**
- לדחות, תכנית פיתוח המגרש כולל העצים לשימור, לכריתה ו/או לשתילה חדשה יבחנו ויאשרו ע"י פקיד היערות ויועצי הנוף של העירייה.
- 7. **התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבינוי מכל הצדדים של המגרש.**
- לדחות, קווי הבינוי יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
- 8. **טענה בעניין תמ"א 70.**
- לדחות, הבקשה אינה נמצאת בתחום מרחב הליבה שקובעת תמ"א 70 ולא בתחום הטבעת הראשונה.
- 9. **מבקשים לקבל זימון לדיון בוועדה.**
- לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר.
- 10. **טענה בעניין שטחי החלחול.**
- לקבל, בבקשה זו לא התבקשה הקלה בנוגע לשטחי החלחול. יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- 11. **טענה לתכנון מדרכה צרה שאינה עומדת במינימום הנדרש עבור שתילת עצים ומעבר הולכי רגל. טענה לתכנון פיתוח המגרש ולפערים במפלסים ובגבהים בין הבניין המתוכנן לבניינים קיימים.**
- לדחות, תוכננה הפקעה של 1.00 מ' משטח המגרש. כמו כן, תכניות פיתוח המגרש והצמחייה ייבחנו ויאשרו על ידי פקיד היערות, יועצי הנוף של העירייה וכל גורמי המקצוע הרלוונטיים לבקשה.
- 12. **טענה לתכנון מתחמי וצירוף לבקשה מגרשים שכנים.**
- לדחות, התכנון המבוקש וההיתכנות לתכנון מתחמי בשילוב המגרשים הסמוכים נבחנו ע"י גורמי המקצוע ביום 9.6.2024 והוחלט לשחרר את החלקה להתחדשות פרטנית עם רמפה אחת גישה לתת"ק וחניון משותף עם שתי החלקות גובלות.

ב. דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. **הקלה בקו בניין קידמי דרומי 3 מ' ומרפסת בקו בניין 2 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.**
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. **הקלה בקו בניין אחורי צפוני 3 מ' במקום 5 מ'.**
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. **הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ'.**
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. **תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
- לאשר חלקית, הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה מעל 50%) ולכן ע"פ תמ"א 38 ומדיניות הוועדה ניתן לאשר תוספת עד 3 קומות.
5. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. **תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. **הקלה לתוספת שטחים בשיעור 6% לשיפור דיור בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.**
2. **הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת מעלית, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.**
3. **הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת 2 קומות, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.**

- לאשר(הקלות-1-3), לשם תכנון מיטבי.
- 4. הוספת 2 קומות נוספות בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/11.
- לאשר, תואם תכנית רג/340/ג/11 ורוחב זכות דרך ברח' מל"ל הוא 12 מ'.
- 5. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4.0 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות הבניין.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
- 6. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי והעברת מערכות.
- 7. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.3 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תכנית.
- מתייטר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת הגג המבוקש 2.93 מ' נטו, מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
- 8. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
- 9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנסים גובלים.
- לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.
- 10. ניווד זכויות ויח"ד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- לסרב, בבקשות תמ"א 38 אין ניווד זכויות מכיוון שאין הפרדה בין זכויות תב"עיות וזכויות מכוח תמ"א 38.
- 11. איחוד חדרים על הגג לדירת הגג.
- לסרב, מכיוון שניתנה תוספת שטח לקומת הגג במסגרת מימוש זכויות בנייה לפי תמ"א 38/3 א, אופציה זו מבטלת את זכויות המימוש הנוספות לחדרים על הגג שהיו קיימות מכוח תב"ע רג/340/ג/21.
- 12. הוספת בריכות לדירת הגג.
- לאשר, הבריכה בקומת הגג תהיה בנסיגה של 1.5 מטר מקו מעקה, בהיקפה ריצוף נגד החלקה, תותנה באישור יועץ בטיחות, תותנה באישור קונסטרוקטור, תותנה באישור, בהתאם לחוק התכנון והבנייה חלק כא לבריכות שחייה ובהתאם להנחיות מרחביות.
- 13. תוספת חניית נוספות לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר.
- לאשר חלקית, מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- 14. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.

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 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. אישור חברת החשמל (נדרש חדר טרפו).

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. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54.
3. אישור רשות העתיקות.
4. רישיון כריתה.

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה).
3. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה עבור שתי החלוקה הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11) למעבר כלי רכב ברמפה ובתת הקרקע.
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 דיפיברילטור (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:

1. **טענה לפגיעה בפרטיות ולחסימת האוויר האור והשמם.**
 - לדחות, מדובר בבניה במרכז העיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש עפ"י תכניות תקפות מאפשרת הקמה עד 8 קומות ברוטו.
2. **טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.**
 - לדחות, הועדה דנה רק בהיבטים תכנוניים בלבד.
3. **טענה בנוגע להחזרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.**
 - לדחות, העוגנים הזמניים יתוכננו ויבוצעו אך ורק על פי תכנית העוגנים המאושרת, ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/ג/340/54.
4. **התנגדות לצפיפות הבניה המבוקשת, לגובה הבינוי וליח"ד המבוקשות.**
 - לדחות, צפיפות, גובה הבינוי ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. **התנגדות לתוכנית המרתפים ולתכנית התנועה המוצעת, למיקום הרמפה ולתוספת קומות מרתף ולמקומות החניה. טענה כי התכנית תגרום לעומס רב על כבישי השכונה ותחמיר את מצוקת החניה הקיימת.**
 - לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה וע"י גורמי המקצוע בוועדה.
6. **טענה לפגיעה בגינה ובעצים של המגרש השכן.**
 - לדחות, תכנית פיתוח המגרש כולל העצים לשימור, לכריתה ו/או לשתילה חדשה יבחנו ויאושרו ע"י פקיד היערות ויועצי הנוף של העירייה.
7. **התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבינוי מכל הצדדים של המגרש.**
 - לדחות, קווי הבינוי יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. **טענה בעניין תמ"א 70.**
 - לדחות, הבקשה אינה נמצאת בתחום מרחב הליבה שקובעת תמ"א 70 ולא בתחום הטבעת הראשונה.
9. **מבקשים לקבל זימון לדיון בוועדה.**
 - לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר.
10. **טענה בעניין שטחי החלחול.**
 - לקבל, בבקשה זו לא התבקשה הקלה בנוגע לשטחי החלחול. יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
11. **טענה לתכנון מדרכה צרה שאינה עומדת במינימום הנדרש עבור שתילת עצים ומעבר הולכי רגל. טענה לתכנון פיתוח המגרש ולפערים במפלסים ובגבהים בין הבניין המתוכנן לבניינים קיימים.**
 - לדחות, תוכננה הפקעה של 1.00 מ' משטח המגרש. כמו כן, תכניות פיתוח המגרש והצמחייה ייבחנו ויאושרו על ידי פקיד היערות, יועצי הנוף של העירייה וכל גורמי המקצוע הרלוונטיים לבקשה.
12. **טענה לתכנון מתחמי וצירוף לבקשה מגרשים שכנים.**
 - לדחות, התכנון המבוקש וההיתכנות לתכנון מתחמי בשילוב המגרשים הסמוכים נבחנו ע"י גורמי המקצוע ביום 9.6.2024 והוחלט לשחרר את החלקה להתחדשות פרטנית עם רמפה אחת גישה לתת"ק וחניון משותף עם שתי החלקות גובלות.

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

1. **הקלה בקו בניין קידמי דרומי 3 מ' ומרפסת בקו בניין 2 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.**
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. **הקלה בקו בניין אחורי צפוני 3 מ' במקום 5 מ'.**

- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 - 3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 3.5 מ'.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 - 4. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר חלקית, הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה מעל 50%) ולכן ע"פ תמ"א 38 ומדיניות הוועדה ניתן לאשר תוספת עד 3 קומות.
 - 5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 - 6. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
- ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**
1. הקלה לתוספת שטחים בשיעור 6% לשיפור דיור בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
 2. הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת מעלית, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
 3. הקלה לתוספת שטחים בשיעור של 5% להוספת 2 קומות, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה.
 - לאשר(הקלות 1-3), לשם תכנון מיטבי.
 4. הוספת 2 קומות נוספות בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/11.
 - לאשר, תואם תכנית רג/340/ג/11 ורוחב זכות דרך ברח' מל"ל הוא 12 מ'.
 5. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4.0 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות הבניין.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
 6. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי והעברת מערכות.
 7. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.3 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תכנית.
 - מתיתר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת הגג המבוקש 2.93 מ' נטו, מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
 8. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
 9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנסים גובלים.
 - לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.
 10. ניווד זכויות ויח"ד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
 - לסרב, בבקשות תמ"א 38 אין ניווד זכויות מכיוון שאין הפרדה בין זכויות תב"עיות וזכויות מכוח תמ"א 38.
 11. איחוד חדרים על הגג לדירת הגג.
 - לסרב, מכיוון שניתנה תוספת שטח לקומת הגג במסגרת מימוש זכויות בנייה לפי תמ"א 38/3, אופציה זו מבטלת את זכויות המימוש הנוספות לחדרים על הגג שהיו קיימות מכוח תב"ע רג/340/ג/21.
 12. הוספת בריכות לדירת הגג.
 - לאשר, הבריכה בקומת הגג תהיה בנסיגה של 1.5 מטר מקו מעקה, בהיקפה ריצוף נגד החלקה, תותנה באישור יועץ בטיחות, תותנה באישור קונסטרוקטור, תותנה באישור, בהתאם לחוק התכנון והבניה חלק כא לבריכות שחייה ובהתאם להנחיות מרחביות.
 13. תוספת חניות נוספות לדירות בשטח של מעל 120 מ"ר.
 - לאשר חלקית, מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
 14. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.

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. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7. אישור חברת החשמל (נדרש חדר טרפו).

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. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54.
3. אישור רשות העתיקות.
4. רישיון כריתה.

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה).
3. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה עבור שתי החלוקה הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11) למעבר כלי רכב ברמפה ובתת הקרקע.
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.
6. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- * תנאי לתחילת עבודות: אישור רשות העתיקות במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חב' החשמל (נדרש חדר טרפו)
- 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 (נמצא ברדיוס מיגון לבאות)

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 (הפקעה 20 מ"ר)

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

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה 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 / יעל עדוי 03-6369622 / 03-6369662

- 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 ומים)

* סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור שתי החלוקה הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11).

* התנאים למתן תעודת גמר:

* אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה עבור שתי החלוקה הסמוכות (מל"ל 7 ו-מל"ל 11)

מבקש:

♦ **אבן בחשמונאים 16 רמת גן שותפות מוגבלת**
הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס:

♦ גל מנשה
מרמורק 10 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ירון מגן
בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד : 6157002

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000344516

כתובת הבניין: החשמונאים 16, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6128 חלקה: 150 ; 151 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי תמ"א 38 הריסה ובניה
תיאור בקשה מגורים

זכויות בנייה

חלקה : 150

שטח רשום של חלקת המקור: 646 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 35 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 611 מ"ר נטו.

חלקה : 151

שטח רשום של חלקת המקור: 653 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 13 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 640 מ"ר נטו.

סה"כ שטח נטו לאחר איחוד: 1251 מ"ר

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 38 / 3

אזור תכנוני: מגורים ג'.

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך החשמונאים: 19 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון לרח' החשמונאים: 4.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'

קו בניין צידי: 3.50 מ'

מהות הבקשה:

הריסת בנין קיים הבנוי במקור על שתי חלקות (150,151) בן שתי קומות, מעל קומת עמודים מפולשת ובו 20 יח"ד. הקמת בניין חדש (כפי שנבנה במקור על שתי החלקות 150,151) בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה (10 קומות ברוטו), מעל 3 מרתפי חניה, הכוללים 60 מקומות חניה + 2 חניות נכה. סה"כ 60 יח"ד, מתוכן 3 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בקומת הגג.

*גמר פרסום 25/06/2024

** התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

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			
		40	20			4238.81		מגורים	0.00	
				2931.42				חניה	0.00	
				732.96		97.09		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
						353.86		מחסן	0.00	

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			
				233.74				מערכות טכניות	0.00	
				783.91				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
				192.36				בליטות	0.00	
634.50				66.01				מרפסות מקורות	0.00	
				85.80				חדרי שירות משותפים	0.00	
151.63								מרפסת גג פתוחה	0.00	
786.13		40	20	5026.20		4689.76				
786.13		0.00% :בניה		5026.20		4689.76		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה. לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש.
6. בניה בקו בניין צדדי (צפוני) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.
7. בניה בקו בניין צדדי (דרומי) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.
8. בניה בקו בניין אחורי (מערבי) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק הת"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3-.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.

מתנגדים:

- ♦ אלינה ומיכאל סייפר המכבי 8 דירה 15 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024
- ♦ דרור שרון וארן רונדל המכבי 8 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024
- ♦ יניב אביתר בית אל 5 רמת גן תאריך התנגדות: 12/03/2024
- ♦ מיקי גלזנר יגאל אלון 65 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 15/04/2024
- ♦ משה סוקז בית אל 7 א דירה 5 רמת גן תאריך התנגדות: 13/03/2024
- ♦ משה עובדיה בית אל 7 א דירה 3 רמת גן תאריך התנגדות: 13/03/2024
- ♦ נטלי סלמן המכבי 8 רמת גן תאריך התנגדות: 07/03/2024
- ♦ עו"ד דקלה מוסרי טל יגאל אלון 65 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 09/04/2024
- ♦ עמוס קרון בית אל 7 א דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 21/04/2024
- ♦ ענבל יגן החשמונאים 18 רמת גן תאריך התנגדות: 21/03/2024
- ♦ רביד בן-דוד המכבי 8 דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024

הערות בדיקה:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 15/07/2026
2. תקבלה 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 "לב העיר" קיימת תכנית אב (מד/8). בעצימות מתונה-עד 9 קומות

היתרים קיימים:

- קיימת תעודת גמר מס' 0735 מיום 28/06/51 לבניין המכיל 20 יח"ד.
- לא נמצא רישיון לבקשה.
- התקבלה מדידה מפורטת ערוכה ע"י מודד מוסמך.

5. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

שטח קומה טיפוסית: 533.6 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: 277.2 מ"ר
הבניין בן 2 קומות על קומה מפולשת חלקית, קיימות 20 יח"ד.

6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 10.09.2024:**קומת הקרקע:**

- הוויטרינה בקומת הכניסה תהווה לפחות - 50% מאורך החזית לרחוב, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש לרשום בצמוד לוויטרינות בתכניות: "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'), - יש לסמן ולרשום "קו קומה/מרפסות מעל".
- רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ - 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- מסתורי הכביסה:
- יש לשמור עומק מזערי של 0.75 מ' ורוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
- בהתאם להנחיות המרחביות, - ולסמן מידות ברורות למסתורי הכביסה.
- מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומסי' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל. בהתאם להנחיות.
- יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ויש לרשום מסתור כביסה.
- 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.
- מעקות כל המרפסות בבניין תוכננו "מעקות מסגרת פלדה המאפשרים זרימת אוויר" כולל פרופילים אנכיים,
- הוצג פרט בקני"מ 1:20 של המעקה המוצע, - בהתאם להנחיות המרחביות, - יש להוסיף מספר גוון בפרט.
- ירשמו גווני הגמר במקרא חומרי הגמר מרוכז מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע.

קומת הגג החלקית:

- תשמר נסיגה של הקומה מקצות מעקות הגג הקדמי, בהתאם להנחיות המרחביות.
- הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- יש לצרף פרט לפרגולה (תכנית, חזית, חתך) המראה סרגלי הצללה קלים כולל פרוט חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות הצד) בהתאם להנחיות המרחביות. ויסומנו מידות לנסיגות הפרגולות מקצות כל מעקות הגגות (1.2 מ').
- יש לסמן מידות לכל הנסיגות של כל הפרגולות מכל קצות הגג (כולל מחזיתות הצד) בקומות הגגות.

הערות כלליות:

- יש לצרף מקרא חומרי גמר וגוונים מרוכז כולל מספר קטלוגי לגוונים על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא, מימין לכל חזית ובנוסף רישום על גבי החזיתות עצמן.
 - יש להוסיף פרט לפרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל (תכנית, חתך וחזית) כולל פרוט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
 - הוגשו הדמיות תלת מימדיות הכוללות את כל חזיתות הבניין.
 - החלונות לכיוון הרחוב יהיו חלונות גדולים מרצפה לתקרה כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.
- נושא עמידה בקווי הבניין המחייבים וזכויות בניה יקבע על ידי אגף הרישוי.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 15.10.2024:

- יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- לעדכן תוכנית פריסת קירות בהתאם להערות בתוכנית.
- קו הפקעה – יש לסמן את קו הפקעה בהתאם ל GIS ולתקן את מפת המדידה.
- גובה ה-00 של המבנה יהיה מקסימום 37.80.
- להזיז את הכניסה לחניון לצד השני של המגרש – צמוד למגרש החשמונאים 18.
- רחבת כיבוי אש ורחי"י תהיה משותפת עם מגרש השכן החשמונאים 18.

- ה. יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון.
 ט. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
 י. לפרט את קומת הקרקע.
 יא. לבטל את חניית האופניים החיצונית - לתכנן בתוך החלל של הלובי.
 יב. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
 יג. יש לשלב את העצים לשימור בתכנון של המדרכה החדשה.
 יד. יש לסגת 4 מטר מהעצים לשימור הן בקומת המרתף והן בבינוי מעל.
 טו. 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.
 טז. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
 יז. לתכנן את חדר הדחסנית בקומת המרתף.
 יח. אין לתכנן גמל מים בכניסה של הרמפה.
 יט. פתח הכנסת ציוד יתוכנן ברמפת של החניון.
 כ. לסמן את קו המתאר של חדר טרפו.
 כא. לתכנן את חדר אורור של חדר טרפו בניצב ובנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
 כב. לתכנן את חדר אורור של חדר טרפו בשולי המגרש.
 כג. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
 כד. להטמין את רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן ובזק.
 כה. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אנף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
 כו. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
 כז. 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.
 כח. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
 כט. לסמן את השוחות ולשלבן בריצוף.

8. **התקבל אישור תנועה ביום 17/07/2025**

9. **להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 06/06/2023:**

2.טבלת סיכום בקשה

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
2	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
3	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
4	הדר המנדרין	כריתה	כריתה	1,356
5	הדר הלימון	שימור	שימור	1,688
6	הדר האשכולית	שימור	שימור	1,326
7	קליסטמון אדום	כריתה	כריתה	3,014
8	אילנטה בלוטית	שימור	שימור	187
9	הדר התפוז	שימור	שימור	354
10	אלמוגן הודי	שימור	שימור	6,029
11	קליסטמון אדום	כריתה	כריתה	1,854
12	פלפלון דמוי אלה	כריתה	כריתה	1,854
13	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
14	פלומריה ריחנית	אינו עומד בקריטריון	העתקה	0
15	בוהיניה מגוננת	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
16	אבוקדו אמריקני	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
17	אזדרכת מצויה	שימור	שימור	1,225
18	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
19	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
20	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
21	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
22	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	4,951
23	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	13,753

3.טבלה מסכמת

	0	עץ מת
	7	סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר
26,782	6	סה"כ לכריתה
0	1	סה"כ להעתקה
54,819	9	סה"כ לשימור
	23	סה"כ

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 4 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 109,638 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החלפי 22,782 ₪
6. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

10. להלן התייחסות מנהלת התחדשות עירונית:

קיים אישור לבנייה פרטנית למגרש הגובל החשמונאים 14, המכבי 12, ניתן לקדם התחדשות פרטנית מול אגף הרישוי.

11. להלן התייחסות איכות הסביבה מיום 08.08.2024:

* **קומת מרתף:** תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט. – ראיתי שכתוב הכנה עבור טעינה חשמלית כולל סימן טעינה – להוסיף הערה בסגנון של "עבור 100% מהחניות תהיינה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

התייחסותי לבקשה - תנאי להגשת בקשה להיתר:

- פסולת בניין: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- אסבסט: יוגש סקר אסבסט.
- אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי.
- קרינה: יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי.
- בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281 (מינימום כוכב אחד ודירוג אנרגטי B בהתאם למדיניות הוועדה המקומית).

12. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית מיום 01.08.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום אשר אינן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-8 כיתות (7.6-), וכן מחסור של כ-9 כיתות בתרחיש אל-חזור (9.1-). הפרויקט המוצע לא משנה את המחסור בתרחיש אל-חזור (9.1-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 5 כיתות גן, אשר אינן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-4 כיתות (4.4-), וכן מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.5-). הפרויקט המוצע לא משנה את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.5-).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר בי"ס יסודי "עתידי" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-6 כיתות (6.4+), אולם ישנו מחסור של כ-2 כיתות בתרחיש אל-חזור (1.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (2.1-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-6.3 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-10.4 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (10.5-).

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

שטח קומה טיפוסית: 533.6 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
 שטח קומת קרקע: 277.2 מ"ר
 הבניין בן 2 קומות על קומה מפולשת חלקית, קיימות 20 יח"ד.

שטח החלקות נטו לאחר איחוד: **1251 מ"ר**

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 1251 מ"ר:
- מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 -
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש להדרים על הגג מכה תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים:
- הבניין בן 2 קומות מעל קומה מפולשת חלקית מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:
- תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר -
- סה"כ שטח עיקרי: 4425.6 מ"ר = 1826.46 + 312 + 260 + 1873.8 + 347.4

$1251 * 146\% = \underline{\underline{1826.46 \text{ מ"ר}}}$
 $6 * 52 = \underline{\underline{312 \text{ מ"ר}}}$

$20 * 13 = \underline{\underline{260 \text{ מ"ר}}}$
 $533.6 + (7 * 13) = 624.6 \text{ מ"ר}$

$3 * 624.6 = \underline{\underline{1873.8 \text{ מ"ר}}}$

$624.6 - 277.2 = \underline{\underline{347.4 \text{ מ"ר}}}$

עפ"י החישוב מותר: 4619.66 מ"ר, מבוקשים: 4689.76 מ"ר - יש לצמצם 70.1 מ"ר

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $1187.19 + 624 = \underline{\underline{1811.19 \text{ מ"ר}}}$
- שטחי השרות מבוקש ומאושר: **1311.72 מ"ר**

$1826.46 * 65\% = \underline{\underline{1187.19 \text{ מ"ר}}}$

$12 * 52 = \underline{\underline{624 \text{ מ"ר}}}$

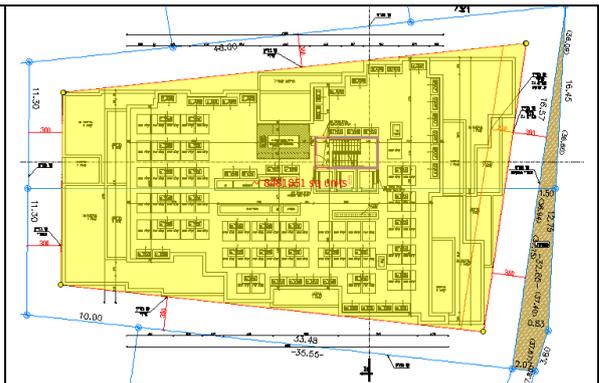
$1187.19 + 624 = \underline{\underline{1811.19 \text{ מ"ר}}}$

14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

- שטח המגרש: 1251 מ"ר
- קווי בניין: קדמי לרח' החשמונאים: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.
- שטח למיצוי זכויות: $S \sim 770$
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים 5683.81 מ"ר
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המחושבים **5931.38 מ"ר**

$5776 \text{ מ"ר} = 770 * (7+2 * 0.75\%)$ (9 קומות ברוטו) - לא ישים

$6545 \text{ מ"ר} = 770 * (8+2 * 0.75\%)$ (10 קומות ברוטו) - ישים



חישוב מספר הקומות:

- מתכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים
- מתכנית ג/11: 2 קומות
- מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75+ קומות).
- סה"כ קומות: 10 = 3 + 2 + 4 + 1
- רוחב זכות הדרך רח' החשמונאים: 19 מ'.

ע"פ התכנית הכוללנית ניתן לבנות 8-9 קומות

הערות מרחביות :

- א. המבוקש נמצא בשכונת לב העיר.
- ב. מבוקש בנין אחד על 2 חלקות יש לבצע איחוד חלקות בתכנית.
- ג. מרפסות לא יחרגו מ- 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ד. לא יאושרו חללים ללא תכלית וחללים כלואים.
- ה. בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לכלל הדיירים.
- ו. יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- ז. יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.

ה. יש להשאיר תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.

ט. יש לתכנן אוורור מאולץ בחדרים רטובים ללא חלון.

- י. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה.
- יא. לא יאושרו קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- יב. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- יג. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו 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.
- יד. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- טו. יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים.

15. סיכום הבקרה המרחבית:**הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:**

1. 52.1 יח"ד יש לצמצם 8 יח"ד.
2. 8 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה הכוללים חניות על פי תקן.
3. שטחים עיקריים – 4619.66 מ"ר
4. שטח שרות ע"פ למבוקש – 1311.72 מ"ר מעל קומת הקרקע
5. קווי בנין:
- קו בניין קדמי לחשמונאים 3.0 מ', אחורי – 3.0 מ' ללא הבלטות.
- לצדדים – 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
6. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות 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.
7. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
8. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
9. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 01/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. לדון בהתנגדויות:**

1. התנגדות למס' הקומות המבוקש. לדחות- מס' הקומות יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
2. התנגדות לקוי הבניין המבוקשים. לדחות- קוי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
3. פגיעה באיכות החיים, צל וחסימת אויר, הורדת ערך הדירות. לדחות - לא הוצגו מסמכים המפרטים את הפגיעה. ובכל מקרה הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ואינה דנה בנושאים קנייניים. מדובר בבניה במרכזה של עיר ביעוד לבניה

- רוויה, הקמת בניין חדש ע"פ תכניות תקפות, ותוספת הקומות מתמ"א 38 הינה בהתאם למדיניות הוועדה.
4. **התנגדות להגבהת גובה קומת הקרקע 3.5 מ'**
לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 בהתאם למבוקש בתכנית.
5. **התנגדות למס' יח"ד המבוקשות.**
לדחות- מס' יח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
6. **התנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.**
לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
7. **התנגדות להגדלת מס' יח"ד ב- 20%**
לאשר- לאחר בדיקת נפח הזכויות לא תאושר הגדלת מס' יח"ד

ב. הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. **תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר חלקית- יאושרו 2 קומות בלבד תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
2. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
3. **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
4. **תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
5. **בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. **בניה בקו בניין צדדי (צפוני) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. **בניה בקו בניין צדדי (דרומי) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. **בניה בקו בניין אחורי (מערבי) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. **הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.**
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. **הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.**
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. **התקנת מתקני חניה במרתף 3 - .**
מתייתר, לאור צמצום יח"ד לא יידרש מתקני חניה.
4. **הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.**
לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 בהתאם למבוקש בתכנית.
5. **ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג.**
לאשר, לשם תכנון מיטבי .
6. **החזרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.**
לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה 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. אישור איחוד חלקות בוועדה המקומית.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

ו. תנאים 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 רג/מק/340/ג/54. (במידה ומתוכננים עוגנים)
3. רישיון כריתה. (במידה ונדרש)

ז. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/ איחוד חלקות).
3. אישור תוקף איחוד החלקות ורישומן.
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.
6. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

ה. חלטות הועדה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. **התנגדות למס' הקומות המבוקש.**
לדחות- מס' הקומות יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
2. **התנגדות לקוי הבניין המבוקשים.**
לדחות- קוי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
3. **פגיעה באיכות החיים, צל וחסימת אויר, הורדת ערך הדירות.**
לדחות - לא הוצגו מסמכים המפרטים את הפגיעה. ובכל מקרה הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ואינה דנה בנושאים קנייניים. מדובר בבניה במרכז של עיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש ע"פ תכניות תקפות, ותוספת הקומות מתמ"א 38 הינה בהתאם למדיניות הוועדה.
4. **התנגדות להגבהת גובה קומת הקרקע 3.5 מ'**
לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 בהתאם למבוקש בתכנית.
5. **התנגדות למס' יח"ד המבוקשות.**
לדחות- מס' יח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
6. **התנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.**
לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
7. **התנגדות להגדלת מס' יח"ד ב- 20%**
לאשר- לאחר בדיקת נפח הזכויות לא תאושר הגדלת מס' יח"ד

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

1. **תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר חלקית- יאושרו 2 קומות בלבד תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. **תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. **בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. **בניה בקו בניין צדדי (צפוני) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. **בניה בקו בניין צדדי (דרומי) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. **בניה בקו בניין אחורי (מערבי) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.**
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3 - .
מתייטר, לאור צמצום יח"ד לא יידרש מתקני חניה.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 מ' בהתאם למבוקש בתכנית.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 ג.
לאשר, לשם תכנון מיטבי .
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

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 מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. אישור איחוד חלקות בוועדה המקומית.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה) .
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

ו. תנאים 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 רג/מק/340/ג/54. (במידה ומתוכננים עוגנים)
3. רישיון כריתה. (במידה ונדרש)

ז. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/ איחוד חלקות).
3. אישור תוקף איחוד החלקות ורישומן.
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.
6. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

09/12/2025

- אישור פיקוד העורף- מכון בקרה

- 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

09/12/2025

- אישור חב' החשמל
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש- מכון בקרה

- 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- מכון בקרה / וועדה

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-מכון בקרה / וועדה

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

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה 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

- 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 - ת.עבודות

דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים. יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

- חוו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה - ת.עבודות

- 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)

- ערבות עצים ופיצוי נופי ע"פ פקיד היערות

09/12/2025
09/12/2025

דיון בהתנגדויות לתכנית מתאר לעיגון

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
9	506-1427285 דיון בהתנגדויות	דיון בהתנגדויות	רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות	125

תכנית מתאר מקומית : 506-1427285**9 : סעיף**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025023 בתאריך : 24/12/2025

שם : רג/מק/340/ג-100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות נושא : דיון בהתנגדויות

רמת-גן

שטח התוכנית : 16,393,310.000 מ"ר

סמכות : ועדה מקומית

גרסת הוראות : 10 גרסת תשריט : 2

יחס	לתכנית
כפיפות	506-0290858
שינוי	רג/340
שינוי	רג/340/ג
שינוי	רג/340/ג/1
שינוי	רג/340/ג/15
שינוי	רג/340/ג/21
שינוי	רג/340/ג/3
שינוי	רג/מק/340/ג/11
שינוי	רג/מק/340/ג/11/
שינוי	רג/מק/340/ג/19
שינוי	רג/מק/340/ג/21/
שינוי	תממ/מק/6

בעלי עניין :

ועדה מקומית רמת גן

יזם/מגיש :

רות עירית שרת

עורך התכנית :**גושים / חלקות לתכנית :****מטרת הדיון**

דיון בהתנגדויות

מטרת התכנית

שינוי הוראות תכנית רג/340 על תיקוניה. קביעת הוראות בינוי ליעודי מגורים, בהתאם למדיניות ההקלות שהייתה נהוגה בועדה המקומית והרשות המקומית.

עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בינוי עבור מגרשים ביעודי מגורים בנושאים הבאים :

1. מס' קומות מעל ומתחת לקרקע
2. גובה קומה
3. תוספת זכויות בניה
4. ניווד שטחי בניה בין קומות המבנה
5. קווי בניין
6. הבלטת מרפסות
7. בנייה בקומת הגג
8. הוראות בינוי לגגות משופעים וקמורים
9. מרתפים משותפים
10. מחסנים
11. חצרות אנגליות ומונמכות
12. בריכות שחיה
13. גדרות

פרטים :**1. רקע כללי :**

במסגרת תיקון 134 לחוק, תוקנו סעיפים 147(א) ו-151 לחוק התכנון והבניה, באופן שקובע כי לא ניתן להגיש בקשה להקלה, מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002, עבור תוכניות שהופקדו עד ל-1.1.23, במסגרת הליכי רישוי.

החל ב-1.1.2025 פג תוקפן של הוראות המעבר, שנקבעו במסגרת התיקון לחוק, ומכאן שלא תתאפשר הגשת בקשה להקלה בהיתר.

תכנית זו מציעה להטמיע תכנונית את השינויים, אשר עד היום אושרו במסגרת הליך של הקלות בשלב הרישוי, זאת בהתאם להוראות הדין ולמדיניות הועדה המקומית לטובת יצירת אחידות והשוואת תנאים.

התכנית קובעת הוראות בינוי אשר נותנות ביטוי לאופי המקום ולצרכיה הייחודיים של העיר רמת גן, בנושאים הבאים :

מס' דף: 157

קומות מעל ומתחת לקרקע, גובה קומה, תוספת זכויות בניה, ניווד זכויות/ שטחי בניה בין קומות המבנה, קווי בניין, הבלטת מרפסות, בנייה בקומת הגג, הוראות בינוי לגגות משופעים וקמורים, מרתפים משותפים, מחסנים, חצרות אנגליות ומונמכות, בריכות שחיה, וגדרות. התכנית חלה בכל תחום שיפוט רמת גן – בכלל יעודי המגורים, כולל מגורים בעלי חזית מסחרית. התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע ו/ או את המגרשים, שנקבעו בתכניות מאושרות.

2. מצ"ב חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדסת העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק התכנון והבניה.

3. מצ"ב חוות דעת מהנדסת העיר לפי סעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבניה.

4. חוות דעת אגף התכנון:

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הטכניים הבאים:

- א. למחיקה סעיף היטל השבחה פרק 6.1.1 לנוכח הנחיות מנהל התכנון שקובעות שאין לחזור בהוראות התכנית על הוראות חוק.
- ב. לעדכון סעיף מרתפים משותפים בהתאם לנוסח שאושר ע"י היועמ"שית.
- ג. לעדכון אופן הצגת ביטול סעיפים מתכניות קודמות – יש להתייעץ עם מנהל התכנון ולוודא דרך עדכון.
- ד. יש לתאם סעיף שימור עם המחלקה לשימור באגף התכנון ולהטמיע בהוראות התכנית.

הוחלט בישיבת ועדת המשנה 2025013 שנערכה ב-13/07/2025:

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחוות דעת אגף תכנון ובכפוף לתנאים הבאים:
הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לשינויים.

פרטי ההצבעה:

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

רקע לדין הנוכחי:

א. הפקדת התכנית:

1. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 19/09/2025.
2. שלטים הוצבו ברחבי העיר רמת גן בתאריך 16/09/2025.
3. פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט בתאריך 14/09/2025.
4. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך: 18/09/2025. מס' ילקוט פרסומים: 13837. עמוד: 9923.
5. ביום 09/11/2025 נקבע ע"י הוועדה המחוזית כי התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה (פרוטוקול מצורף לסדר היום).
- ב. במהלך תקופת ההתנגדויות הוגשה התנגדות אחת ע"י ארגון הקבלנים – מחוז דן. התנגדות נתמכת בתצהירו של מר מתיתיהו מגן, יו"ר הארגון, בפני עו"ד דנה פריד אושריאל.

ג. להלן עיקרי ההתנגדות:

1. סעיף 1.6- יחס בין תכניות:

- 1.1 מבוקש להבהיר כי אף אם תכנית מאושרת קודמת אינה מנויה ברשימת התכניות בטבלה 1.8, הרי שתכנית זו חלה בעניינה ומשנה אותה (בנושאים המפורטים בתכנית).
- 1.2 בהערה מס' 3 לטבלה עוסקת במקרה בו בעבר כבר אושרה "הקלה או זכות מכוח תכנית מאושרת אחרת", אז "לא יתאפשר מימוש זכויות חוזר לאור אישור תכנית זאת".
נדרש להבהיר ולדייק את האמור בהערה 3, כך שיהיה ברור כי במקרה האמור, ניתן יהא לקבל היתר מכוח התכנית באותו הנושא, אולם בקיזוז מה שהותר כבר בעבר, כפי שמצוין ומובהר גם בס' 4.1.2(ב)(1) העוסק ב"שטחי בניה".

2. סעיף 4.1.2(א) – "קומות":

- 2.1 התכנית המופקדת מבקשת להוסיף 2 קומות מגורים מקום בו התכנית המאושרת מאפשרת מבנים בני 3-4 קומות, ו- 3 קומות מגורים מקום בו התכנית המאושרת מאפשרת מבנים בני 5 קומות, ובלבד שרוחב זכות

הדרך מולם הינה 6 מטרים או יותר. כן, מובהר כי האמור "לא יגבור על הוראות תכנית המתאר הכוללנית, במקרה של סתירה".

2.2 על כן, מבוקש כי הגבלת תוספת הקומות תתייחס אך ורק להוראות התכנית הכוללנית, כך שכל שלפי התכנית הכוללנית ניתן להוסיף במגרש מסוים יותר קומות מזה המוצע לעיל, האמור יתאפשר (בגבולות התכנית הכוללנית כמובן).

3. סעיף 4.1.2(ג) – "קווי בניין" :

3.1 ס"ק (1) מאפשר בניה מעבר לקו בניין צידי או אחורי בסטייה של 7% מהקבוע בתכנית, אולם זאת אך ורק בצמודי קרקע. מבוקש לאפשר סטייה כאמור גם במקרה של בנייני מגורים שאינם "צמודי קרקע", וכן מבוקש כי היקף הסטייה יהיה עד 10% מהקבוע בתכנית התקפה (בהתאם לת' 2(6) ו-7) לתקנות סטייה ניכרת).

3.2 מבוקש לאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי (חזית), בהתאם "לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לת' 2(5)ב) לתקנות סטייה ניכרת).

3.3 מבוקש לאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע בקו בניין "0"

3.4 הבלטת מרפסות: נראה כי נפלה טעות עריכה בס"ק (2.1) סייפא- שם צויין "לדיון בהפקדה", אמרה אותה יש למחוק.

3.5 הסעיף מצמצם באופן משמעותי את האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, וקובע איסור על הבלטה מעבר לגבולות המגרש. הוראה זו אינה תואמת את המדיניות הנהוגה ברמת-גן לאורך השנים, במסגרתה אושרו בעקביות הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש כאשר הדבר נדרש מבוקש לשמר את האפשרות לאשר הבלטות מרפסות, בהתאם לאופן שנוהל עד היום.

3.6 בקשה לתוספת בנייה למבנה קיים לא תותנה בעמידה בקווי בניין מחמירים יותר מאלו שנקבעו ואושרו בעבר לאותו בניין.

4. סעיף 4.1.2(ו) – "בריכות שחייה" :

4.1 מבוקש להבהיר כי המונח "בריכות שחיה" כולל במסגרתו גם "בריכות זרמים" (ג'קוזי).

4.2 ס"ק (3) העוסק בבריכות שחיה בגגות, מתיר הקמת בריכות רק כאשר מדובר בגג המוצמד לדירה, ואשר קיימת אליו גישה מתוך אותה דירה. מבוקש לתקן הוראה זו כך שמגבלת הגישה תבוטל וניתן יהא לאשר גם בריכה בגג מוצמד שהגישה אליה אינה מתוך הדירה.

5. תיקונים וסעיפים נוספים נדרשים :

5.1 הקלה בקביעת מפלס הכניסה הקובע והגבתו עד 60 ס"מ לעומת מפלס הרחוב- ההקלה האמורה, שהייתה נהוגה ברחבי רמת גן לאורך השנים, שימשה כלי תכנוני חיוני להתמודדות עם מורכבויות ניקוז במגרשים שונים, ואפשר יצירת חיבור תקין למערכות הניקוז העירוניות במקרים שבהם תנאי הטופוגרפיה או מצב התשתיות לא איפשרו פתרון אחר. על כן, מבוקש להטמיע הקלה זו בדבר גמישות קביעת מפלס הכניסה הקובעת ב- 60 ס"מ.

5.2 גמישות נדרשת בקשר ל"טיפול בנגר עילי" ו- "חלחול" - מבוקש כי ייקבע במסגרת התכנית שניתן יהא להגדיל את תכסית הבינוי במגרש עד 85%, ככל שיוכח כי שימוש באמצעי חלחול מכניים ו/או חלופיים (כדוגמת בורות חלחול) הינו מספק.

ד. חו"ד אגף התכנון :

לשמוע את המתנגדים ולקבל החלטה בהתנגדויות שהוגשו.

המלצת מהנדס העיר

לשמוע את המתנגדים ולגבש את החו"ד והמענה בעניינם.

החלטות

א. מענה להתנגדויות :

1. סעיף 1.6 יחס בין תכניות :

1.1 לטענה בהערה מס' 1 לטבלה מבוקש לוודא כי אף אם בעבר אושרה תכנית נקודתית במגרש, התכנית שלענייננו כמובן תגבר עליה ותשנה את הוראותיה בנושאים הספציפיים -

לדחות את ההתנגדות.

תכניות שלא אוזכרו בסעיף 1.6 תבחנה בהתאם לכללי פרשנות ליחס בין תכניות.

1.2 לטענה כי נדרש להבהיר בהערה מס' 3 לטבלה, ולדייק את האמור בהערה 3, כך שיהיה ברור כי במקרה האמור, ניתן יהא לקבל היתר מכוח התכנית באותו הנושא, אולם בקיזוז מה שהותר כבר בעבר, כפי שמצוין ומובהר גם בס' (1)ב(1.2) העוסק ב"שטחי בניה" -

לקבל את ההתנגדות.

לא ניתן יהיה לאשר זכות מכוחה של תכנית זו אשר מומשה ואושרה במסגרת הקלה טרם אישורה של תכנית זו.

2. סעיף (א4.1.2) – "קומות":

2.1 מבוקש כי הגבלת תוספת הקומות תתייחס אך ורק להוראות התכנית הכוללנית, כך שככל שלפי התכנית הכוללנית ניתן להוסיף במגרש מסוים יותר קומות מזה המוצע לעיל, האמור יתאפשר (בגבולות התכנית הכוללנית כמובן) – וזאת בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי ס' 62א(א)4א(א) ו-62א(ד) לחוק -

לדחות את ההתנגדות.

תכנית זו הינה תכנית מכוח סעיף 62א(א)9(א) לחוק התכנון והבניה ועל כן היא אינה מוסיפה זכויות ו/או קומות מעבר למה שניתן היה להוסיף במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. מגרשים לגביהם מבוקשת תוספת קומות מעבר למה שניתן לאשר מכוח המקור הסטטוטורי דלעיל, ידרשו לקדם תוכניות עצמאיות. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מענה זה קיבל אישור יועצת משפטית לוועדה המקומית לאחר הדיון בהתנגדויות.

3. סעיף (א4.1.2) – "קווי בניין":

3.1 ס"ק (1) מבוקש לאפשר סטייה כאמור גם במקרה של בנייני מגורים שאינם "צמודי קרקע", וכן מבוקש כי היקף הסטייה יהיה עד 10% מהקבוע בתכנית התקפה (בהתאם לת' 2(6) ו-7) לתקנות סטייה ניכרת). -

לדחות את ההתנגדות.

לנושא בנייה רוויה – מתוקף התחדשות עירונית קיימת תכנית בניינית בתהליך, אשר תקבע זכויות בניה וקווי בניין לבניה חדשה. לנושא הגבלת הסטייה בצמודי קרקע עד 7% - מדובר שיקול תכנוני, אשר נועד לצמצם את הסטיות הנרחבות במרווחים.

3.2 מבוקש לאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי (חזית), בהתאם "לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לת' 5(2) לתקנות סטייה ניכרת -

לדחות את ההתנגדות.

ניתן לאשר סטייה זו מקו בניין קדמי מכוח תקנות התכנון והבניה (הקלה), שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג-2023.

3.3 מבוקש לאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע בקו בניין "0" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לס' 62א(א)4) לחוק). -

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

תכנית רג/340/1/3, הקובעת קו בניין 0 (אפס) למרתפים, תתווסף בסעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות קודמות ביחס כפיפות.

3.4 לטענה כי בנוגע להבלטת מרפסות: נראה כי נפלה טעות עריכה בס"ק (2.1) סייפא- שם צויין "לדיון בהפקדה", אמרה אותה יש למחוק -

לקבל את ההתנגדות.

מדובר בטעות סופר. המילים "לדיון בהפקדה" ימחקו מהתקנון.

3.5 יש חשיבות לשמר את האפשרות לאשר הבלטות מרפסות, בהתאם לאופן שנוהל עד היום. לפיכך נדרש לתקן את הסעיף ולאפשר חריגת מרפסות גם מעבר לגבולות המגרש מקום בו האמור נדרש -

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

כוונת התכנית לא היתה לבטל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית לסטות מקו בנין לטובת הקמת מרפסות על פי התנאים הקבועים בסעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970. למען הסר ספק ולמען הסדר טוב לסיפא של סעיף 4.1.2 (ג) (2.1) יתווסף כלהלן: אין באמור לעיל כדי לבטל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית לסטות מקו בנין על פי דין. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מענה זה קיבל אישור יועצת משפטית לוועדה המקומית לאחר הדיון בהתנגדויות.

3.6 מבוקש לעגן במפורש כי בקשה לתוספת בנייה למבנה קיים לא תותנה בעמידה בקווי בניין מחמירים יותר מאלו שנקבעו ואושרו בעבר לאותו בניין -

לדחות את ההתנגדות.

בנייה חדשה ותוספות בניה מחוייבות לעמוד בקווי הבניין הקבועים. אין לוועדה סמכות לאשר סטייה מעבר לכך.

4. סעיף (14.1.2) – "בריכות שחייה":

4.1 ראשית, מבוקש להבהיר כי המונח "בריכות שחיה" כולל במסגרתו גם "בריכות זרמים" (ג'קוזי) - **לקבל את ההתנגדות.**
המונח "בריכות זרמים" יתווסף להוראות התכנית.

4.2 ס"ק (3) העוסק בבריכות שחיה בגגות, מתיר הקמת בריכות רק כאשר מדובר בגג המוצמד לדירה, ואשר קיימת אליו גישה מתוך אותה דירה. מבוקש לתקן הוראה זו כך שמגבלת הגישה תבוטל וניתן יהא לאשר גם בריכה בגג מוצמד שהגישה אליה אינה מתוך הדירה - **לדחות את ההתנגדות.**

לא יותרו בריכות שחיה בגגות שהגישה אליהם אינה מתוך דירה. לא תינתן יותר מכניסה אחת ליחידת דיור מתוך חדר המדרגות המשותף, למעט בריכת שחיה ו/או בריכת זרמים אשר שייכת לכלל הדיירים.

5. תיקונים וסעיפים נוספים נדרשים

5.1 לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית הקלה בקביעת מפלס הכניסה הקובע והגבתו עד 60 ס"מ לעומת מפלס הרחוב- מבוקש להטמיע הקלה זו בדבר גמישות קביעת מפלס הכניסה הקובעת ב- 60 ס"מ - **לדחות את ההתנגדות.**

הנחיה זו מקומה בהנחיות מרחביות, עפ"י תקנות התכנון והבניה קיים שיקול דעת לוועדה לאשר עד 1.2 מ'.

5.2 גמישות נדרשת בקשר ל"טיפול בנגר עילי" ו- "חלחול" -0. ולמען שמירת גמישות תכנונית נדרשת ותכנון מיטבי, מבוקש כי ייקבע במסגרת התכנית שניתן יהא להגדיל את תכסית הבינוי במגרש עד 85% ככל שיוכח כי שימוש באמצעי חלחול מכניים ו/או חלופיים (כדוגמת בורות חלחול) הינו מספק - **לדחות את ההתנגדות.**

(נראה שקיימת טעות סופר בסעיף ההתנגדות והכוונה היא להגדיל התכסית מעבר ל-85%). המגבלה תואמת לתמ"א 1 ואין צורך להטמיע הוראה זו בתכנית זאת, ובכל מקרה, גם טרם ביטול ההקלות נושא הקטנת שטח חילחול כפוף לשיקול דעת רשות המים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' לי 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 הועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים במליאת הועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.