

## פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2025020 ביום ראשון תאריך 23/11/25 ג' כסלו, תשפ"ו בשעה 08:15

### השתתפו:

#### חברים:

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

#### סגל:

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

#### מוזמנים:

גב' שוש צאיג  
גב' לינור גולומב-קרזנר  
אדרי רות קשטן-ארצי

### נעדרו

#### חברים:

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

#### נציגים:

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

#### סגל:

גב' חן גינן  
מר שחר שטיינבך

#### מוזמנים:

מר אדם קיגסברגר

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

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

נציגת ארגון הקבלנים  
ראש המינהלת התחדשות עירונית  
רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית

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

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

מנהלת אגף פיתוח כלכלי  
המח' לאיכות הסביבה

נציג הארגונים האזרחים

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

**על סדר היום:**

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

=====

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

\*\*\*הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

\*\*\* תכנית 506-0883249 נוספה לישיבה מחוץ לסדר יום

\*\*\*הישיבה ננעלה בשעה 10:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	506-0883249 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	מתחם תל השומר מערב - ניווד זכויות בניה	5

**תכנית מתאר מקומית: 506-0883249****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025

**שם:** מתחם תל השומר מערב - ניווד זכויות בניה  
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 47,625.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 28 גרסת תשריט: 19

יחס	לתכנית
כפיפות	506-0213470
שינוי	506-0303826
שינוי	R/6
כפיפות	תדמת/2004
כפיפות	תמא/1
כפיפות	תמא/23/א/4
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/2/4

**גבולות התוכנית**

בין דרך מוטה גור לבין ביי"ח תל השומר

**בעלי עניין:**

יזם/מגיש:	
ברוך אדלר	♦
דוד זעירא	♦
דורון אביב	♦
רחל יונגמן	♦
יוסי סיון	♦

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 6233	ח"ח 27-28, 33, 199-200
גוש: 6233	ח"ח 206, 211, 264
גוש: 6233	ח"ח 274
גוש: 6235	ח"ח 936, 951-952

**מטרת הדיון**

הארכת תוקף החלטה קודמת על הפקדת התכנית.

**מטרת התכנית**

ניוד זכויות בין מגרשים משימושי מסחר לתעסוקה, תוספת קומות והגבהת בניינים ללא תוספת זכויות בנייה, תוספת של עד 20% למספר יח"ד שבתכנית ללא תוספת בשטחי הבנייה ושינויים בטבלת ההקצאות על פי שינויים בהרכב הבעלויות בקבוצות השונות.

**עיקרי הוראות התכנית**

- ניוד זכויות ממסחר לתעסוקה בהיקף 1790 מ"ר עיקרי ו-447 מ"ר שירות מהמגרשים: 202, 204, 205, 208, 209 למגרש: 302
- תוספת קומות וגובה לבניינים בכל המגרשים
- שינויים בטבלת ההקצאה על פי שינויים בהרכב הבעלויות
- תוספת של עד 20% למספר יח"ד שבתכנית ללא תוספת בשטחי הבנייה במגרשים: 208, 204, 205, 202, 108, 109, 209

**פרטים:****1. רקע כללי – תכנית רג/1489**

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של רמת גן, ממזרח לבית החולים תל השומר ומדרום למחנה הצבאי. התכנית חלה בתחום השיפוט המורחב של רמת גן הכולל שטחים שהועברו מתחום שיפוט אפעל. תחום התכנית משתרע בין דרך מוטה גור (תדמ"ת 2004) במזרח לבין שטחי בית חולים תל-שומר במערב.

## מס' דף: 5

השטח הכולל של המתחם 159,830 מ"ר, מרבית השטח בבעלות פרטית וחלק קטן בדרום המתחם בבעלות רשות מקרקעי ישראל.

### יעוד השטח

עיקר שטח התכנית הינו בייעוד חקלאי. הרצועה המזרחית והדרומית של תחום התכנית בייעוד דרך. הקצה הצפוני של התכנית כולל רצועת דרך ושצ"פ, ובפינה המערבית של תחום התכנית כלולים קטע מבי"ח תה"ש ודרך, הכל ע"פ הפירוט הבא:

חלק מחלקות 15 ו-60 בגוש 6232 וחלק מחלקות 27, 28, 33, 36, 37, 40, 41 בגוש: 6233 בשטח כולל של 114157 מ"ר הינם בייעוד חקלאי על פי תכנית R-6 שפורסמה לתוקף ביום 26/3/42 י.פ. 1180. חלק מחלקות 27, 33, 36/7, 40/1, 199,200, בגוש: 6233 וחלק מחלקה 44 בגוש 6232 בשטח 24,750 מ"ר דרך קיימת עפ"י תדמ"ת 2004 שפורסמה לתוקף ביום: 23/5/06 י.פ. 5531 ותג"פ/586 שפורסמה לתוקף ביום: 13/10/96 י.פ. 4448 חלק מחלקות 40/1, 36/7, 200 בגוש: 6233 וחלק מחלקות 15, 60 בגוש 6232 בשטח: 6179 מ"ר שטח לעיצוב נופי (דרך) המיועדת כציר לרכבת הקלה עפ"י תכנית תדמ"ת 2004. חלק מחלקות 200, 33, 36, 37, 40, 41, 60 בגוש: 6233 בשטח: 9991 מ"ר - נוף כפרי פתוח (שטח חקלאי/מבנה צבאי) ע"פ תכנית תדמ"ת 2004. חלק מחלקות 199,200 בגוש: 6233 בשטח 3463 מ"ר - שצפ עפ"י תג"פ 586. חלק מחלקה 27 בגוש: 6233 בשטח 1288 מ"ר אזור מגורים מיוחד-בית חולים עפ"י תכנית רג/865. בשנת 1999 הוכנה במקום תכנית ביוזמת בעלי הקרקע, 1/1200 שעיקר יעודה שינוי יעוד הקרקע החקלאית, והקמת 1200 יח"ד בבניה רוויה, בגובה עד 17 ק'. התכנית הועברה ישירות לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המק', נכון להיום: התכנית נסגרה.

מדרום מערב למתחם התכנית קודמה במסגרת ועדת אונו שכונת מגורים - תכנית קא/298, על אדמות מ.מ.י. בשטח 125,000 מ"ר הכוללת 2,900 יח"ד, תעסוקה ומסחר. קידום התכנית הופסק עם העברת השטחים לרמת גן.

### במהלך 2009-2010 הוגשה ונדונה בוועדה המקומית תכנית שעיקרה:

תכנית מתאר להקמת שכונת מגורים עירונית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. מכוחה לא ניתן להוציא היתרים. התכנית משתרעת על שטח שצורף לתחום הרשות, ומהווה אחת מעתודות הקרקע האחרונות בעיר. התכנית כוללת יעודים אזוריים וכלל עירוניים, ויש בה הקצאה של כ-50% לשטחי ציבור.

### הוצע בתכנית:

לשנות יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ג'1, לשטח למסחר, לשטח לבניני ציבור לשצ"פ ולדרכים. (התכנית משנה רק את השטח שבייעוד חקלאי הכלול בתכנית. שטחי הדרכים, השצ"פ ובי"ח המקיפים, נשארים בייעודם המקורי).

### להלן פירוט הייעודים כפי שהוצעו בתכנית שנדונה ב: (2009-2010): מגורים + שצ"פ בלב התכנית, המשורתיים ע"י דרכים היקפיות מוצעות:

שטח מגרשי מגורים+שצ"פ כ-50 ד' (כ-40 ד' למגורים וכ-10 ד' שצ"פ).  
שטח עיקרי של 141,020 מ"ר (כ-282%)  
מס' יח"ד: 1282 (שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר) (כ-26 יח"ד/ד) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 124,386 מ"ר  
גובה עד 13 ק' מעל מפלס הכניסה.  
בשטחי ה-ש.פ. המיועדים לפינוח משחק, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים ושטחים פתוחים - תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים.

### מסחר + רצועת שצ"פ:

שטח מגרש כ-44 ד'.  
שטח עיקרי: 4,400 מ"ר (כ-100%)  
שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1320 מ"ר  
גובה עד 4 ק' מעל מפלס הכניסה.

### מבני ציבור

סה"כ שטח מגרשים כ-29 ד', הכוללים:  
מגרש צפוני בשטח של כ-16.8 ד', הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב בשטח של כ-2.6 ד' במפלס הדרכים, מגרש דרום-מזרחי בשטח של כ-9 ד' ועוד 3 מגרשים בשטח של כ-1 ד' כל אחד במרכזי מתחמי המגורים.  
סה"כ שטח עיקרי: 40150 מ"ר ו-1000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 12,700 מ"ר  
גובה: במגרש הצפוני (הגדול) - 7 ק'.

בשאר המגרשים - ק3' (מעל מפלס הכניסה הקובעת).  
שצ"פ: שטח מגרשים - כ-16 ד'.  
דרכים: כ-59 ד'.

**2. בישיבת בישיבת ועדת המשנה 2009012 שנערכה ב: 19.07.2009 הוחלט:**  
**לשוב ולדון בתכנית לאחר:**

1. עדכון התכנית לעניין היקף השטח המיועד לשב"צ.
2. בחינת עדכון בבינוי ובמידת הצורך במתווה התשריט.

**3. בישיבת ועדת משנה מס' 2010003 מיום 07.02.2010 הוחלט:**  
**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית מתוקנת כדלהלן:**

1. התכנית תקודם כתכנית כתמים מתארית הקובעת זכויות. רק השטח למבני ציבור יהיה ברמה מפורטת, וניתן יהיה להוציא עבורו היתרים עם מתן תוקף לתכנית זו. תנאי לקבלת היתרים בשאר תחום התכנית, יהיה הכנת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, שתקבע את מתווה המגרשים והבינוי ואת מערך הכבישים הפנימיים, וכן תכלול טבלת איזון.
2. השימושים בשטח לבניני ציבור יהיו ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, כולל התוספות ועל עדכונו.
3. בתכנית תוגדר שלביות פיתוח בהתייחסות לשלביות המימוש של דרך מוטה גור.
4. מאחר והתכנית כוללת שכונה חדשה, התכנית תכלול הנחיה לפיתוח השכונה כשכונה ירוקה המותאמת להנחיות הבניה הירוקה.
5. נספח הבינוי יהיה מסמך נלווה ואילוסטרטיבי בלבד. עם זאת יש להוסיף בו נתונים לגבי גבה הבניינים וחזיתותיהם והתייחסותם אחד לשני.
6. יש להעביר את התכנית לעיון נ.ת.ע (התכנית גובלת בתוואי רק"ל).
7. תיקונים טכניים בתאום מחלקת תכנון.
8. מתן כתב שיפוי לפני העברת התכנית להפקדה, לו. המחוזית.

**4. בישיבת ועדה משנה מס' 2010004 מיום 14/02/2010 במסגרת אישור בפרוטוקול תוקנה ההחלטה כדלהלן:**

- לנוכח תאום שהתקיים עם עורכי התכנית, בשבוע האחרון, ונכונותם לעדכן את מתווה התשריט והבינוי ולהוסיף חתכי רחוב, מוצע לאפשר הפקדת התכנית כולה כתכנית מפורטת, ולתקן את ההחלטה בהתאם כדלהלן:
- א. סעיף 1 שקבע שהתכנית תקודם כתכנית כתמים מתארית הקובעת זכויות, יבוטל. במקומו ירשם שיש לעדכן את מתווה הבינוי ומערך הכבישים הפנימיים בתאום עם מח' תכנון ומהנדס העיר.
  - ב. סעיף 5 בהחלטה- לעניין נספח הבינוי, יתוקן כך שיירשם ש: נספח הבינוי הינו מנחה, ומהווה חלק ממסמכי התכנית. הדרישה להוספת נתונים לגבי גובה הבניינים וחזיתותיהם והתייחסותם אחד לשני, תישאר בעינה.
- שאר סעיפי ההחלטה מיום 7.2.2010 יישארו ללא שינוי.

**6. מאז דיוני הועדה המקומית, עודכנה התכנית, והוגש כתב שיפוי.**  
להלן פרטי התכנית המעודכנת רג/1489:

**מוצע בתכנית:**

להקים שכונה חדשה ע"י שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ג' כולל חזית מסחרית לאורך הרחוב הראשי (דרך מס' 1), לשטח תעסוקה (המשך לבי"ח), אזור מסחר, לשטח לבניני ציבור לשצ"פ שפ"פ ולדרכים.

**פירוט ייעודי הקרקע:**

**מגורים + שפ"פ בלב התכנית, המשורתים ע"י דרכים היקפיות מוצעות:**  
זכויות:

שטח מגרשי מגורים + שפ"פ כ-38.8 ד' (כ-33.6 ד' למגורים וכ-5.2 ד' שפ"פ).

שטח בניה עיקרי של 103,180 מ"ר (כ-266%)

מס' יח"ד: 938 (שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר) (כ-24 יח"ד/ד) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: כ-43000 מ"ר  
גובה עד 13 ק' מעל מפלס הכניסה.

שטחי הש.פ. הם חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור. -

תכליות מגורים ג'1:

מגורים ושירותים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, חניות במפלס המרתף, למעט חנית אורחים  
לאורך הרחוב הראשי חזית מסחרית.

## מס' דף: 7

מפלס הקרקע יהיה לפחות 1 מ' מעל תקרת המרתף לצורך מילוי אדמה גננית, כמו כן מוצע כי קווי הבניין התת קרקעיים יהיו בגבולות המגרשים.

הנחיות מיוחדות:

1. תשתיות: כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים, כמו כן, תהייה זכות העברת תשתיות ניקוז, ביוב, אספקת מים וקווי חשמל דרך החלקות.
2. הגבלות בגבה הבניה: הגבה המירבי המותר לבניה לרבות מנופים עגורנים הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותכנית זו.
3. איכות סביבה: חדרי השנאים יותקנו במקומות ללא כל קיר, רצפה או תקרה משותפים עם יחידת מגורים, כמו כן תובטח החדרת מי נגר בהתאם לתכנית שתאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
4. חברת ניהול: תחול חובת התקשרות עם חברת ניהול להבטחת תחזוקת המבנים, החניונים והשטחים הפתוחים במגרשים.

### תעסוקה:

שטח מגרש כ-21 ד'

שטח עיקרי 45000 מ"ר + 10000 מ"ר עיקרי תת קרקעי המהווה 258% משטח המגרש שטח שרות על קרקעי 20000 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי 75000 מ"ר. גבה המבנה 6-9 ק' מעל 5 ק' מרתף.

החניה כולה תת קרקעית על תקרת המרתף מילוי אדמה בגבה 1 מ'. תכליות אזור תעסוקה: משרדים ומעבדות לחב' ביוטק כל השירותים הנלווים לרבות ח. אוכל, ח. כושר, מועדונים, בקומת הקרקע – שירותי מסחר.

### אזור מסחר:

שטח מגרש כ-5 ד' ד'.

שטח עיקרי: 5000 מ"ר + 1000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (כ-120%) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 2500 מ"ר גבה עד 6 ק' מעל מפלס הכניסה מעל 3 ק' מרתף

### מבני ציבור

סה"כ שטח מגרשים כ-23 ד', הכוללים:

מגרש צפוני בשטח של כ-18 ד', סמוך לו בצפון מגרש בשטח כ-3 ד' (2.7) עוד 2 מגרשים בשטח של כ-1 ד' בין מתחמי המגורים.

סה"כ שטח עיקרי: 52000 מ"ר ו-12300 מ"ר מתחת למפלס הכניסה המהווים כ-280% משטח המגרש סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 25,500 מ"ר

גובה: במגרשים הצפוניים מעבר למתחמי המגורים -9 ק' מעל 4 ק' מרתף. בשאר המגרשים -4 ק' מעל 2 ק' מרתף

תכליות אזור לבניני ציבור: בית ספר, מועדון מבוגרים, גן ילדים, מעון ילדים, בית כנסת ומוסדות ציבור כלל עירוניים.

שצ"פ: שטח מגרשים – כ-9.5 ד'.

דרכים: כ-46 ד' + 10 ד' לטיפול נופי.

7. **כתב שיפוי** - במסגרת התאומים עם המחלקה המשפטית לעניין כתב השיפוי, נדרשה מחברת אביב קבלת ערבות אישית. בתאריך 28/8/11 העביר עו"ד ברוך אדלר בקשה בשם חב' אביב לפטור מערבות אישית. מצ"ב העתק הבקשה.

חוות דעת המחלקה המשפטית:

המחלקה המשפטית אינה מתנגדת לבקשה זו.

חברת אביב הערבה הינה חברה ידועה ויציבה ומדובר במספר מצומצם יחסית של אנשים שאביב חתמה במקומם (30%). בנוסף, הסיכוי לתביעות 197 קטן ביותר- מסביבת המינהל/ביה"ח/בסיס צבאי.

כדי לא לעכב את התוכנית החשובה הזו שבה ייבנו הרבה יח"ד, ניתן להסכים לבקשה.

תשומת ליבכם למכתב השני בו מבוקש כי תנאי בתקנון יהיה כי בעלים שלא נתנו כתב השיפוי ואביב חתמה עבורם כעת, לא יוכלו לקבל היתר בנייה עד אשר לא יחתמו על כתב השיפוי הקיים (שעליו חתמו כולם).

**א. לעניין כתב השיפוי:**

1. לפטור מערבות אישית, בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית.
2. ינוסח סעיף בתקנון, שיקבע כי תנאי להיתר בניה, במגרשים, שבעליהם לא נתנו כתב שיפוי (חב' אביב חתמה עבורם), יהיה חתימה על כתב השיפוי הקיים (עליו חתמו שאר הבעלים).

**ב. להלן הערות בהתייחס למסמכים המעודכנים:**

1. יש לערוך בחינה נוספת של מתווה הבינוי ומערך הכבישים הפנימיים בתאום עם מח' תכנון ומהנדס העיר.
2. השימושים בשטח לבניני ציבור יהיו ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, כולל התוספות ועל עדכוניו. וכן יקבעו בכפוף להסכם לעניין ויתור על סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
3. בתכנית תוגדר שלביות פיתוח בהתייחסות לשלביות המימוש של דרך מוטה גור.
4. מאחר והתכנית כוללת שכונה חדשה, התכנית תכלול הנחיה לפיתוח השכונה כשכונה ירוקה המותאמת להנחיות הבניה הירוקה, לרבות רצף שבילים ושטחים ירוקים, כולל צירים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
5. תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים. בשטחי השפ"פ המהווים חלק מהשטחים הפתוחים לציבור.
6. התווית הנחיות אדריכליות לחזית המסחרית המוצעת לאורך תוואי הרק"ל.
7. ייקבע בתכנית כי 20% מהדירות יהיו בשטח של יעלה על 75 מ"ר.
8. טבלת האיזון לתכנית תיבדק ע"י מחלקת נכסים לעניין השטחים הציבוריים.
9. העברת התכנית לעיון נ.ת.ע (התכנית גובלת בתוואי רק"ל).
10. תיקונים טכניים בתאום מחלקת תכנון.

**1. בישיבת ועדת המשנה 2012005: שנערכה ב: 05.02.2012 הוחלט:**

**א. לעניין כתב השיפוי:**

1. בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית, במקרה שחברת אביב ערבה, ניתן לפטור מערבות אישית.
2. ינוסח סעיף בתקנון, שיקבע כי תנאי להיתר בניה, במגרשים, שבעליהם לא נתנו כתב שיפוי (חב' אביב חתמה עבורם), יהיה חתימה על כתב השיפוי הקיים (עליו חתמו שאר הבעלים).
- ב. קודם להעברת המסמכים לעיון הועדה המחוזית, יש לקיים תאום תכנון נוסף עם מהנדס העיר.

**2. פגישות עבודה במחוז תל אביב**

**בתאריך 06.05.2012 התקיימה פגישת עבודה עם מתכנתת מחוז תל אביב ועם צוות לשכת התכנון בה סוכם:**

1. לא ניתן יהיה לקדם את התכנית ללא קבלת ראייה מתארית כוללת בתכנית צל שבהכנה.
2. יש לבחון את אופן ההתחברות לדרך הרוחב הסטוטורית מדרום.
3. אופי דרך מוטה גור והקו הסגול המתוכנן יתוכננו כרחוב עירוני עם דופן של מגורים ומסחר ותנועת הולכי רגל. יש לצרף חתכי רחוב עם מדרכות רחבות.
4. נדרשת בחינה להתאמת התכנון לשטח שממזרח לדרך מוטה גור וגם צפונה באזור השטח הציבורי.
5. נדרש לבצע סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6. נדרש ביצוע סקר עצים על פי מדידה ולהתאים את התכנון לממצאים ולחוות דעת פקידת היערות.
7. דומה כי קיים עודף בתכנית ולכן יש לצמצמה, נתוני הצפיפות יבחנו בעתיד.
8. חסרה התייחסות לקישוריות חורשות ופארקים גובלים בתחום התכנית, יש לעדכן בהתאם.
9. נדרש תאום ועדכון התכנון עם חברת נ.ת.ע.
10. יש להציג את חלופות התכנון בפני מתכנתת המחוז לאחר ביצוע עדכון התכנון.

**בתאריך 19.12.2012 התקיימה פגישת עבודה עם מתכנתת המחוז וצוות לשכת התכנון.**

מתכנתת המחוז חזרה על דבריה מפגישת העבודה הקודמת וטענה כי לא ניתן לקדם בשלב זה תכנית מפורטת ונקודתית שעלולה לייצר אילוצים לתכנון כוללני באזור. על התכנית לקבל ראייה מתארית מגובשת יותר של תכנית הצל שנערכת בסביבת התכנית. נדרש לבצע התאמות ראשוניות מול אדרי' עופר קולקר מעורכי תכנית הצל, גם בהיבט של חתכי הרחובות ולנושא הבינוי המוצע.

**בתאריך 28.5.2013 התקיימה פגישת עבודה עם מתכנתת המחוז ועם צוות לשכת התכנון בה סוכם:**

1. יש להציג תיאומים עם גורמים רלוונטיים, לרבות עורכי תכנית הצל וכן קבלת חוות דעת חברת נ.ת.ע לתכנון המוצע. יש להציג את סקר העצים, סקר הקרקעי ומסמכי האיחוד וחלוקה.

## מס' דף: 9

- יש להציג בחינה פרוגרמטית לשטחי ציבור (שצ"פ ושב"צ).
- יש להציג את ערכיות מקבצי העצים בתחום התכנית והתאמת הבינוי המוצע לנושא זה.
- קיים אתר טבע עירוני – גבעות תל השומר. הנושא ייבחן על ידי המתכננים במטרה לשלבו בצורה מיטבית בתכנון השכונה.
- מערך הרחובות והשבילים יעודכן על ידי יצירת קישוריות של צירים ירוקים ושטחים ציבוריים.
- יש להוסיף סימון לשבילי אופניים בתכנית ולהציג את דרך השתלבותם במערך הדרכים הכולל ובשבילים הירוקים.
- יש לעדכן את התכנית כך ששטחי השפ"פ יהוו שדרה ירוקה וחלק ויזואלי משצ"פ.
- השטח מזרחית לדרך מוטה גור יסומן ביעוד קרקע "תכנון לעתיד" ויירשם על שם המדינה.
- יש להציג מיקום אופציונאלי להקמת מסוף תחבורה בתחום התכנית ולאורך תוואי הקו הסגול, תוך פירוט דרישות המסוף.
- יש לבדוק מול משרד התחבורה את הצורך בעריכת בדיקה תחבורתית לתכנית זו, לאור כלל הבדיקה התחבורתית הנערכת בימים אלו בבקעת אונו.
- את המסמכים המתוקנים יש להציג בפני הוועדה המקומית רמת גן לשם קיום דיון בהמלצה להפקדת התכנית.

### להלן עדכון בדבר התקדמות התכנון (2015):

- הוברר כי מסמכי התכנית הועברו להתייחסות חברת נ.ת.ע, טרם התקבלה חוות דעתם.
- הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור המצביעה על הקצאת שטחי ציבור התואמת לדרישה ואף עולה עליה.
- התקבלה חו"ד פקיד היערות וזו תוטמע במסמכי התכנית.
- נערך סקר קרקע ובו נקבע כי לא קיים חשש לזיהום הקרקע.
- בנספח התנועה יסומנו שבילי אופניים אשר ישולבו במערך הדרכים הכולל ובשבילים הירוקים המוצעים בתכנית.
- טבלת ההקצאות נמצאת בשלבי הכנה.
- יש לקבל את אישור משרד התחבורה לפטור מהכנת תכנית לבדיקה תחבורתית (בה"ת).

### בתאריך 01.09.2015 התקיימה ישיבה בלשכת התכנון המחוזית בהשתתפות עורכי התכנית ונציגי משרדי לתכנון הנוף ונציגת היחידה הסביבתית ברמת גן, בה דנו בנושאי איכות סביבה ושמירה על אתר הטבע העירוני המצוי בתחום התכנית:

הוחלט כי יש לשמור על אתר הטבע העירוני אשר מצוי בלב התכנית. יש לשלב אקולוג בתכנון השכונה אשר יבחן את כל היבטי ההגנה על האתר הייחודי.

### 3. הוועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 828 מיום 19.10.2015, בה הוחלט:

#### להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים הבאים:

- תחום התכנית – יתוקן כך שהשטח המסומן ל"תכנון בעתיד", הנכלל בתמ"ל 1001 (תא שטח 801,802 ו-803), והשטח הדרום מערבי המאושר בתג"פ/586 (תאי שטח 501, 702 ו-901) ודרך מספר 2 (תא שטח 703) בדרום התכנית יוצאו מתחום התכנית.
  - זכויות בנייה, יח"ד ושימושים:
    - א. סך זכויות הבנייה למגורים הינו 127,300 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם 13,056 מ"ר למרפסות. סגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.
    - ב. מספר יח"ד יהיה 1,088.
    - ג. שטח ממוצע ליח"ד 105 מ"ר שטח עיקרי.
    - ד. 20% מסך כל יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
    - ה. מחסנים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.
    - ו. סך השטח העיקרי למסחר הינו 11,978 מ"ר.
    - ז. סך השטח העיקרי לתעסוקה הינו 40,517 מ"ר.
    - ח. סך הזכויות למבני ציבור הינו 29,526 מ"ר.
    - ט. השימושים במבנים למוסדות ציבור יהיו לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות, משרדי עירייה ושימושי דת רק בצירוף לאחד מהשימושים המפורטים.
    - י. המסמך הפרוגרמתי יעודכן ויועבר לוועדה המקומית.
    - יא. להוסיף שימוש לדיר מוגן ביעוד "מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור".
    - יב. לא תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.
1. בינוי:
  - א. יתווספו הנחיות לבינוי לחזית מסחרית על דופן הרחוב.

- ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע.  
 ג. אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה הבנייה המירבי.  
 ד. תיאום עם משרד הבריאות לעניין גובה הבנייה המירבי (בגין מנחת ההליקופטרים).  
 ה. תצוין זיקת הנאה הדדית בין המרתפים של מגרשים צמודים לכניסה ומעבר בין החניונים.  
 ו. שימוש לטרנספורמציה יותר בכל מרתף.  
 ז. אישור הוועדה המקומית למסמך בינוי ועיצוב אדריכלי טרם הגשת היתר בנייה.  
 ח. איחוד קומת הקרקע מותנה בנוסף בהסכמת בעלים, בהסכמת רשות הרישוי.  
 2. סביבה:  
 א. הטמעת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.  
 ב. אתר טבע עירוני:  
 - הוספת הנחיות אקולוגיות לאתר הטבע העירוני כחלק ממערך המפות ובהתייחס להיבטי תחזוקת האתר, לרבות בתקופת הבנייה.  
 - סימון מלוא אתר הטבע העירוני בתשריט כרסטר בכל הייעוד.  
 - במגרש 601 שטח טבע עירוני, לא יותרו הקמת מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.  
 א. תתווסף הוראה לנטיעת עצי צל לאורך מד/רכות, שבילי הולכי רגל ובשטחים הבין-בניינים, וכן הוספת התניית ביצוע הנטיעות כתנאי לאכלוס מבני המגורים בסמיכות לציר.  
 ב. עומק אדמה גננית מעל מרתף חנייה לאורך רחוב מספר 4 על רצועת זיקת ההנאה יהיה 2.0 מטר רציף.  
 ג. יש להתיר 15% שטח לחלחול.  
 3. תנועה:  
 א. קבלת חו"ד משרד התחבורה.  
 ב. מסוף תחבורה:  
 1. מסוף התחבורה הדרומי יבוטל (שכן מתוכנן להיות בתחום תכנית דרום תל השומר).  
 2. מסוף התחבורה הצפוני יוגדר כמסוף עבור תחנות המתנה בלבד.  
 א. סימון שבילי אופניים והוספת הנחיות מתאימות בהוראות.  
 ב. הוועדה המחוזית מאשרת הקלה מתמ"א 3 לדרך אזורית מספר 4612 מ- 80 מטר ל- 40 מטר.  
 ג. הוועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית על מתן הקלה לדרך מספר 4612 מ- 40 מטר ל- 24 מטר.  
 ד. קבלת חו"ד עדכנית של נ.ת.ע.  
 ה. יתוקן סעיף 7.1 שלביות ביצוע: תנאי להיתר בנייה יהיה סלילת דרך גישה למתחם התכנית באחת מהאפשרויות הבאות: סלילת קטע מוטה גור מדרך 461 עד לצומת דרך מספר 2 וממנה עד הצומת עם דרך מספר 4. לחלופין, סלילת קטע מוטה גור מרחוב דורי עד צומת דרך מספר 3 וממנה עד לצומת עם דרך מספר 5.  
 ו. חנייה:  
 1. החנייה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.  
 2. החניות לשימושים סחירים תהיינה בתת הקרקע למעט חניות תפעוליות, חניות אורחים טעינה ופריקה.  
 3. במגרשים המשלבים מגורים ומסחר ותעסוקה ומבני ציבור תופרד חניית המגורים מחניות למסחר ותעסוקה.  
 4. לא תותר הצמדת חניות לשימושי מסחר ותעסוקה.  
 ז. התאמה לחו"ד יועצת תנועה ללשכת התכנון מיום 1.9.15.  
 4. תשתיות:  
 א. הטמעת חו"ד יועצת התשתיות ללשכת תכנון ביום 30.8.15.  
 ב. הטמעת חו"ד משרד הבריאות בהתאמה לאישור הוועדה המקצועית למים וביוב.  
 ג. תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.  
 ד. בד בבד עם ביצוע הבנייה יפותחו התשתיות, שטחי הציבור הנדרשים בתחום התכנית והנגישות אליה.  
 5. כללי:  
 א. בהערה 2 לטבלה 5, ניווד זכויות הבנייה יותר רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת לקרקע באותו מגרש בהיקף של עד 5%. לא יותר ניווד משירות לעיקרי.  
 ב. תיקון טבלת האיזון והקצאה. הטבלה תאושר על ידי יועץ שמאי לוועדה ותוצג בפני הוועדה.  
 ג. ההוראה בסעיף 4.5.1 (1) בתקנון המחייבת בהסכם ויתור על תביעות לפי סעיף 196 לחוק – תימחק.  
 ד. תכנית רג/340 על שינוייה לא תחול.  
 ה. כתבי שיפוי יוגשו לעת מתן תוקף באופן יחסי. הגשת כתבי שיפוי לא תחול על רשות מקרקעי ישראל.  
 ו. תתווסף הוראה על הפקעה ורישום שטחי הציבור בתיאום עם היועצת המשפטית לוועדה המחוזית.  
 ז. קבלת חוות הדעת מהגורמים השונים תהיינה בתוך 21 יום מיום קבלת החלטה זו.  
 ח. תאום הוראות התכנית עם היועץ המשפטי.

**4. הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 841 מיום 19.09.2016. הוחלט:**

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.10.2015 החליטה הוועדה כי לאור חו"ד המשרד להגנת הסביבה, אשר לפיה בין היתר נדרשה בדיקת המרחק משטח התכנית לחומרים מסוכנים, מיקום ייעודי הקרקע ישונה כדלקמן: החלפה בין מגרשים 402 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-301 שפוצל (מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור) על פי המסומן בתשריט גרסה 14, ללא שינוי בסך הזכויות לשטח העיקרי ובשטחי קרקע דומים.

**5. הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 844 מיום 28.11.2016. הוחלט:**

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.10.2015, הוצגו טבלאות האיזון וההקצאה המתוקנות בפני הוועדה, והוחלט להפקידן.

**6. הפקדת התכנית:**

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 16.12.2016 וברשומות בי.פ. 7401 מיום 15.12.2016. יוער כי מסמכי התכנית לא הועברו תחילה לבחינת וחותימת הוועדה המקומית.

**7. חו"ד מחלקת התכנון להתנגדות לתכנית רג/1489:**

מוצע להגיש התנגדות לתכנית, כלהלן:

תכנית מס' 506-0303826, מתחם תל השומר מערב – תכנית רג/1489, תגפ/568 מציעה את הקמתה של שכונת מגורים חדשה בשטח פתוח בין דרך מוטה גור, מחנה תל השומר ובית החולים תל השומר, בחלקה המזרחי של רמת גן. התכנית כוללת הקמת 1,088 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ואתר טבע עירוני מרכזי.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 16.12.2016 וברשומות בי.פ. 7401 מיום 15.12.2016.

מסמכי התכנית נבחנו על ידי מחלקות התכנון, הנכסים ואיכות הסביבה בעיריית רמת גן וכן ע"י תאגיד מי-רמת גן, ונמצא כי קיימים נושאים רבים הדורשים תיקון ובחינה מחודשת, כמפורט להלן:

**אי-עמידה בתנאי ההפקדה**

התכנית הופקדה מבלי שמולאו כלל התנאים להפקדה שנקבעו בהחלטת מליאת הועדה המחוזית, בישיבתה מס' 828 מיום 19.10.2015, זאת על אף הזמן הממושך שעבר בין מועד ההחלטה למועד ההפקדה וההארכות שהתקבלו מיו"ר הועדה:

1. תנאי מס' 2.י – "המסמך הפרוגרמתי יעודכן ויועבר לוועדה המקומית" – לא בוצע.
2. תנאי מס' 4.א – "הטמעת חו"ד המשרד להגנת הסביבה" – לא בוצע. חמור מכך, נוכח חו"ד המשרד עולה כי התכנית כלל לא היתה בשלה להפקדה.

**הערות כלליות**

1. **מימוש התכנית** – תכנית זו מציעה הקמתה של שכונת מגורים המנותקת מחלקי העיר המפותחים, שכונה שאינה חלק מרצף עירוני קיים היכול לתת מענה לכלל הצרכים העולים משכונה בהיקף כזה. כלל התשתיות הנדרשות להקמתה של השכונה אינן בתחום הקו הכחול ולמעשה בשטח לא קיימות תשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז וכו' וכמובן שלא קיימות תשתיות תנועה ותחבורה ואפשרות פיזית להגעה לשטח התכנית. הוועדה אומר שעל מנת לממש את הבניה בשטח זה על הרשות המקומית לבצע פעולות נרחבות של הקמת תשתיות וחיבור למערכות תשתיות ראשיות שטרם תוכננו. זאת ועוד, התשתיות הנדרשות להקמתה של השכונה, חלקן תשתיות ברמה ארצית ומחוזית, כלל לא תוכננו. בהוראות התכנית נקבע כי התשתיות ושטחי הציבור יפותחו בד בבד עם פיתוח הבנייה. מאחר ששכונה זו מנותקת מכלל שכונות העיר, גם בשנים הבאות לאור אי פינוי מחנות צה"ל הסמוכים, עולה שהרשות תהיה מחויבת להקים את כל סוגי השירותים הציבוריים ללא יכולת להסתמך על שירותים עירוניים קיימים בשכונות סמוכות.

מעולם לא נערכה בדיקה כלכלית לגבי משמעות הקמתה של שכונה זו כיחידה נפרדת והיא עלולה להוות אבן נגף לפיתוחה של העיר.

**לפיכך מוצע שתכנית זו תהיה תכנית מתארית אשר מכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה טרם הכנת תכנית בינוי מפורטת יותר וטרם קידום תכנון ואישור הקמתן של כלל מערכות התשתיות הנדרשות להקמת השכונה.**

בכל מקרה יש להבהיר בהוראות התכנית שתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה קיומן של תשתיות דרכים, חשמל, מים, ביוב וניקוז וכדומה עד גבול שטח התכנית, ותנאי לאכלוס יחידות הדיור בשטח התכנית יהיה השלמת הפיתוח והקמת תשתיות דרכים, חשמל, מים, ביוב וניקוז בתחום שטח התכנית ואף הקמת חלק מבנייני

## מס' דף: 12

הציבור באופן שיאפשר מתן שירותים מספקים ליחידות הדיור שמבוקש לאכלסן. לא סביר להטיל על הרשות המקומית את חובת פיתוח כלל התשתיות, חלקן תשתיות ברמה ארצית ומחוזית, מעבר לגבול התכנית על מנת לאפשר את הקמתה של שכונה זו.

2. **התניות תחבורתיות** – בתכנית נקבעה התניה תחבורתית אחת למעשה המגבילה את הוצאת היתרי הבניה לתעסוקה. במקום בו מוצעת בניה לכמות כה גדולה של יחידות דיור ב-18 מגרשים, סביר היה להתנות דווקא את הקמת חלק מהמגורים בהתניות התחבורתיות ולא את התעסוקה הכלולה בשלושה מגרשי בניה בלבד. לפיכך יש לשנות את ההתניה התחבורתית כך שתנאי להקמת 50% מיחידות הדיור יהיה הפעלת שני הצמתים.
3. **התניות והנחיות סביבתיות** – בחוות הדעת הסביבתית שנערכה ע"י לשם-שפר, כלולה הצעה להוראות התכנית (פרק ד', עמוד 62 במסמך) המהווה למעשה יישום של חוות הדעת. ההצעה כוללת הנחיות למניעת מפגעים בזמן העבודות, ביניהן הוראות לנספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה, הנחיות לצמצום מפגעי רעש בשלב ההקמה, הנחיות לצמצום מפגעי אבק בשלב ההקמה, הנחיות בדבר אתר התארגנות, הנחיות לטיפול בעודפי עפר. כמו כן, כולל הפרק הנחיות לניהול אתר הטבע העירוני, התייחסות לזיהום אוויר בחניונים תת"ק, התייחסות לרעש וזיהום קרקע, והנחיות למניעת מטרדים בעירוב שימושים.  
כל אלה – לא הוטמעו בהוראות התכנית! אם כך מה הצורך בנספח איכות סביבה??
- הדבר היחיד שהוטמע הוא מניעת בניה במגרש התעסוקה הגדול ביותר בתכנית! יש לבטל הגבלה זו לאחר השלמת הבדיקות הסביבתיות שהרי לא יעלה על הדעת שיוקמו בסופו של יום רק יחידות הדיור ותימנע בנייתם של כ-25,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר המהווים את הבסיס הכלכלי לקידומה של תכנית זו.
4. **טיפול בזיהום קרקע ומים** – התכנית לא לוותה בסקרים לעניין זיהום קרקע ומים. מאחר שטרם הועברו בדיקות שנעשו בתחום הבסיס הסמוך ולאור החשד לקיום זיהום, מתעוררת סוגיית ניקוי הקרקע והטיפול בזיהום מים, באם קיימים בשטחים הציבוריים. בהתאם לתפיסה של "המזהם ישלם" יש לקבוע בתכנית כי לעניין השטחים הציבוריים הטיפול בקרקע ובמים יהיה על חשבון המדינה ויהווה תנאי לקידום הבניה במתחם. לחילופין יש לקדם סקרים מקדימים טרם אישורה של התכנית על מנת לאמוד את היקף הבעיה והאם היא קיימת.
5. **מנחת בית החולים** – בחו"ד המשרד להגנת הסביבה נשמטה ההתייחסות למנחת בית החולים, הגם שזה קיים ללא היתר וללא אישורים מתאימים. המשך קיומו בבית החולים ודאי ומחויב, כפי שהדגיש נציג צה"ל בדיון בותמ"ל לגבי מתחם תמ"ל 1023, לפיכך יש להשלים את הבחינה הסביבתית גם בנושא זה לאור הקרבה לשכונה.
6. **הסמיכות למסלול הרצת טנקים** – בימים אלה מקודמת הקמתו של מסלול הרצת טנקים חדש בסמיכות לשכונה. לא הועבר תסקיר השפעה על הסביבה לגבי מסלול זה וכמובן שלא הוטמעו ההנחיות הנדרשות על מנת לאפשר קיומם של חיים סבירים במתחם. יש להשלים בחינה זו ולהטמיע את הנדרש בהוראות התכנית ובתכנון עצמו.
7. **שכונה מגוונת** – מדובר בחלק עתידי מעיר ולכן רצוי וכדאי שהשכונה תתוכנן למגוון אוכלוסיות, מגוון מחירים וכו'. בתכנית לא נקבעו הוראות לעניין תמהיל יחידות דיור (למעט בנייתן של יחידות דיור קטנות), הקמת מעונות, דיור מוגן ואף דיור להשכרה. לפיכך יש לשנות את ייעודם של חלק מהמגרשים המיועדים לבניה למגורים לדיור מיוחד הכולל מעונות ודיור מוגן על מנת לאפשר למגוון האוכלוסיות לגור בכפיפה אחת בשכונה. לא ניתן להתייחס לשטחי הציבור כפוטנציאליים למתן מענה לצורך זה. בנוסף יש לקבוע הוראות לעניין דיור להשכרה או לעניין דיור בר השגה.
8. **היקף האוכלוסיה בשכונה** – התכנית קובעת שטח דירה ממוצעת (לדירות שאינן דירות קטנות) של כ-127 מ"ר (115 שטח עיקרי, בניגוד החלטת ההפקדה + ממ"ד ששטחו 12 מ"ר). לפיכך סביר ששכונה זו תאכלס במשפחות גדולות או לחילופין תקודמנה בקשות להוספת יחידות דיור. יש לצמצם את שטח יחידות הדיור/לצמצם את מספר יחידות הדיור או לחלופין להגיש פרוגרמה לצרכי ציבור על מנת שניתן יהיה לבחון את היקף שטחי הציבור הנדרשים בגין התכנית (בייחוד לאור הבעייתיות במיקומה המנותק של השכונה). כמו כן יש לקבוע בהוראות התכנית שתוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת.
9. **מעמד וסיווג התכנית** – התכנית נקבעה כתכנית מפורטת אולם מאחר שהיא מבקשת לשנות את תכניות תדמ"ת/2004 ו-R/6 הגבוהות ממנה במדרג התכניות, יש לשנות את סוג התכנית לתכנית מתאר מקומית.
10. **העברת התכנית לרשויות הגובלות** – נקבע בתכנית כי היא גובלת בשטח גלילי. כבר לפני כשנתיים התקבלה החלטה לגבי חלוקת שטח מחנה תל השומר ממזרח לדרך מוטה גור בין קריית אונו לאור יהודה. מן הראוי היה להעביר תכנית זו להערותיהן של שתי רשויות אלה כרשויות גובלות, גם אם טרם נחתמה מפת הגבולות ע"י שר הפנים.
11. **יחס לתכניות תקפות** – ברמת גן אושרה תכנית רג/340/ג/52 (0213470-506) לעניין הבניה במגרשים שיעודם ציבורי. יש להחיל תכנית זו על המגרשים שיעודם מבנים ומוסדות ציבור בתכנית.
12. **רקע התכנית** – בסעיפים שונים של התכנית צוין שטח תכנית שונה (ראה שטח מצב מאושר טבלה 3.2 עמ' 13 לעומת מצב מוצע עמ' 14) יש לערוך את התכנית על רקע מדידה אנליטית (שחזור גבולות) ולעדכן בהתאם לצורך את שטחי המגרשים במסמכי התכנית ובטבלאות ההקצאה והאיזון. זאת כדי להמנע מאי-התאמה בין שטחי המגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון לבין שטחיהם בתצ"ר. אי-התאמות מסוג זה ימנעו רישום, כקבוע בסעיף 32(ד) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016.

**איכות סביבה**

**בהתייחס למכתבו של חמי שטרמן, מתכנן המחוז במשרד להגנת הסביבה, מיום 08.12.2016:**

**1. בדיקת חומרים מסוכנים:**

הוכן סקר סיכונים שהוגש ב5.9.16 במסגרת מסמך ההשלמות. הסקר נבדק ע"י מיכאל אביר וד"ר צבי הר ציון ולפי ההערות שלהם משתמע שהסקר אינו בשל להסקת מסקנות וקביעת הנחיות ביצועיות להוראות התוכנית.

הם מערערים על החישובים שבוצעו עבור הגז אתילן אוקסיד (רעיל ומסרטן) שמאוחסן באתר הגלילים בדרום מזרח ביה"ח תה"ש. בנוסף חושבו מרחקים לא נכונים.

לא הוצגו נתונים נכונים לאחסון פורמאלדהיד. הפער הוא בין 40 ליטר שהוצגו בסקר לבין מיכל בנפח 2 קוב שקיים בפועל וידוע למשרד.

לקידום התוכנית נדרשות בנספח א' השלמות בחישובים והתאמת התוכנית לתוצאות הסקר או התקנת אמצעים להתקנת מרחקי ההפרדה ממקורות הסיכון בתוכנית.

**אין לתת תוקף לתכנית ללא השלמת סקר הסיכונים, עד לאישורו ומתן פתרונות והנחיות להוראות התוכנית. מלכתחילה לא היה ראוי להפקיד את התכנית במצב זה. לא ברור מה מידת הסיכון לתושבי השכונה ולמבקרים באזור המסחר/ תעסוקה. שטחים אלה כוללים רצפטור ציבורי.**

**2. רעש מבית החולים:**

ע"פ בדיקתה של גבי חנה סטריק, רכזת הרעש, קיימת חריגה משמעותית מאד במפלסי הרעש החזויים עבור המגורים בשעות הלילה והפתרון של מיגון דירתי אינו נותן מענה לדרישת התקן.

המלצותיה של חנה סטריק הן:

א. להימנע ממיקום שימושים רגישים בשורת המגרשים המערבית של התוכנית.

ב. לחילופין, השתקת כל המערכות המכניות בבית החולים עד לעמידה בקריטריון.

לא ברור כיצד ניתן ליישם את ההמלצות – האם לוותר על מגרשים בתוכנית, איך ניתן לחייב את בית החולים להשתיק את המערכות המכניות בדרום בית החולים כאשר הוא פועל עשרות שנים בשטח וקדם לשכונה.

לכן גם בדיקת הנושא האקוסטי עדיין אינה בשלה למתן הנחיות בהוראות התוכנית, לא בשלה להפקדת התכנית ומקל וחומר למתן תוקף.

ג. בצד המזרחי של התוכנית חנה אינה צופה למטרדי רעש והיא מאשרת את הדו"ח של משרד הביטחון.

ד. נדרשת הוספת תנאי למתן היתרי בניה – סעיף 6.1:

המחלקה הסביבתית של עיריית רמת גן תבדוק את היתרי הבניה גם בהיבטים של רעש התחבורה מהכבישים הראשיים ומתן פתרונות.

**1. איכות אוויר:**

נבדק ע"י צחי אסא.

לא הוגשו נתונים לגבי מקורות פוטנציאליים למפגעי איכות האוויר מהבסיס של הצבא. לא ברור האם יש מטרדי אבק וריחות.

מסמך ההשלמות הסביבתי שהוכן ע"י משרד לשם – שפר לא הציג נתונים.

לכן גם נושא זה אינו בשל לשלב הפקדת התוכנית, ומקל וחומר למתן תוקף.

**2. קרינה:**

נבדק ע"י יעקב ברדה.

היועץ הסביבתי של התוכנית נדרש להשלים את סקר הסיכונים גם בהיבט הקרינה ולהטמיע בו את רשימת המתקנים בהיתר קרינה שרשומים במשרד להגנת הסביבה. הכוונה למתקנים בבית החולים.

יש צורך להוסיף הנחיה בסעיף 6.1 בהוראות המתייחס לאישור סקר הסיכונים כתנאי למתן היתרי בניה.

**3. קרקעות מזוהמות:**

סקר היסטורי לבדיקת הקרקע נבדק ע"י עמיר אשד.

ע"פ דרישותיו של עמיר אשד ודרישת הסקר אזור התוכנית חשוד כמזוהם בגזי קרקע או דלקים שמקורם בבסיס הצבאי ובבית החולים.

בדיקת קרקעות מזוהמות מבוצעת בשלב היתרי הבניה ונבדקת ע"י המחוז.

נוהל העבודה של המחלקה בעירייה ושל המשרד הוא מסודר ולכן נושא זה פחות בעייתי וניתן לפתרון.

ניתן לשלב את ההמלצות שלו מע"מ 3 בנספח א', בסעיף 6.1 בהוראות – **טיפול בזיהום קרקע.**

**4. אקולוגיה:**

הסקר של מנחם אדר נבדק ע"י ערן בורוקוביץ.

א. מומלץ להוסיף להוראות סעיף נפרד שיקרא - **שמירה על אתר טבע** וישולב בסעיף 4.8 בהוראות שטח ציבורי פתוח. בסעיף זה יושתלו כל ההנחיות של מנחם אדר בשני הדפים האחרונים של הנספח.

ב. להטמיע את ההנחיות של ערן בורוקוביץ ע"פ מכתבו של חמי שטורמן. הנחיות אלה ירשמו לפני ההנחיות של מנחם אדר. לטענתו לא הוכן סקר טבע ע"י אקולוג בעונת החורף. כלומר החומר לא הושלם.

ג. ההנחיות שנרשמו אינן מגובשות מספיק לשלב ההיתרים ולא נקבע איזה גוף ציבורי יפקח על ביצוע התנאים לפני תחילת עבודות העפר- האם עיריית רמת גן, ועדה מקומית, רשות הטבע והגנים או כל הגופים יחדיו. האם תוקם מנהלת, מי יממן? מי יבצע?

ד. מומלץ להוסיף הנחיה לסעיף 4.8 : טרם מתן היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטח הטבע : 401, 107, 106, 202, 702, 602, 108, 109, 201 יחייב הכנת הסקר החורפי. ביצוע ההנחיות של האקולוגים יבוצע לפני אישור עבודות עפר למגרשים אלה.

**1. אישור תכנית רג/1489:**

תכנית 506-0303826, רג/1489 תל השומר מערב, אושרה למתן תוקף ביום 13.12.2017, י.פ. מס' 7640.

2. ביום 09.10.2018 פנתה מהנדסת העיר רמת גן (אדר' עליזה זיידלר גרנות) אל הוועדה למר"מ בבקשה לקבלת אישור להגבהת הבינוי ולשם קבלת הנחיות לביצוע סקר אווירונאוטי מתאים. בעקבות פנייה זו המליצה הוועדה על עדכון מגבלת הגובה כך שמרבית המבנים בשטח ייבנו עד לגובה 96.5 מטר מעל פני הים במקום הגובה המאושר לבינוי בתכנית התקפה - 86 מטר מעל פני הים.

3. בישיבת וועדת המשנה מס' 2019022 מיום 28.11.2019 אושרה התכנית לעיצוב אדריכלי.

**4. דברי הסבר לתכנית רג/מק/1489, א', 506-0883249 מתחם תל השומר מערב (לדיון בועדת המשנה 2021026 מתאריך 15/12/2021).**

• תכנית זו חלה על חלק ממתחם "תל השומר מערב". התכנית מאפשרת תוספת קומות, ניווד זכויות בניה בין מגרשים ומשימושי מסחר לתעסוקה, ושינויים בטבלת ההקצאות על פי שינויים בהרכב הבעלויות בקבוצות השונות.

**עורכי התכנית פנו במכתב מיום 25.02.2021 בדברי הסבר לתכנית החדשה, להלן סיכום מכתבם:**

• מטרת התכנית היא ניווד שטחים לתעסוקה המחולקים בין מספר מגרשים לאורך רחוב מוטה גור והעברתם למגרש 302 בצפון התכנית, בחלקה המיועדת לתעסוקה.

• תוספת הגובה נובעת מרצונם של קבוצת בעלי הזכויות אשר הצליחה להתארגן יחדיו למימוש זכויותיהם המאושרות במגרשים שונים בתכנית. במסגרת תכנית חדשה זו, רצון בעלי הזכויות במקרקעין לרכז את זכויותיהם על פי טבלאות איזון במגרשים שהושגה בהם הסכמה בין הבעלים.

• ניווד השטחים לתעסוקה מחייב תוספת גובה במגרש התעסוקה, הכל בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית (רת"א).

**5. הרחבה ופירוט על מטרות התכנית :**

**עדכון טבלאות ההקצאה** – כשליש מהקרקעות הכלולות בשטח תכנית רג/1489 - "תל השומר מערב" נמצאות בבעלות המדינה. יתרת הקרקעות נמצאת בבעלות של כ- 300 בעלי קרקעות פרטיים, לרובם זכויות בשטחי קרקע קטנים. מרבית הבעלים הפרטיים התאגדו במהלך השנים לקבוצה המנוהלת על ידי עורכי הדין ברוך אדלר ודוד זעירא. קבוצה זו התקשרה עם חברת "אביב" בהסכם קומביניציה לבניית השטחים שבבעלותם. במועד אישורה של תכנית 506-0303826 רג/1489 – תל השומר מערב, בשלהי שנת 2017, כללה קבוצה זו כ- 190 בעלים פרטיים שזכויותיהם נקבעו במשותף בטבלאות ההקצאה של התכנית באופן המאפשר את מימוש זכויותיהם בבניית בניינים משותפים לחברי הקבוצה. יתר הבעלים הפרטיים הוגדרו בטבלאות כ "שוניים" וזכויותיהם פוזרו בין הבניינים האחרים. מאז אישורה של התכנית ועד היום התחברה קבוצת "אדלר-זעירא" ונוספו אליה עוד כ- 60 בעלי זכויות מאלה המוגדרים בטבלאות כ"שוניים". על מנת לסייע למימוש התכנית, נדרש עדכון טבלאות ההקצאה באופן שהמצטרפים החדשים לקבוצה זו יקבלו את זכויותיהם במשותף יחד עם חברי הקבוצה האחרים בבניינים משותפים, דבר אשר יאפשר את הקמת הבניינים באמצעות ההסכם עם קבוצת "אביב". עדכון זה אינו פוגע בזכויותיהם של בעלי הזכויות האחרים הכלולים בתחום התכנית.

**ניוד שטחי מסחר** - בעת עריכתה של תכנית רג/1489 נבדקה עדיין החלופה לפיה תוואי הרכבת הקלה יעבור ברחוב מוטה גור. מסיבה זו נקבעה בבנייני המגורים הפונים אל רחוב מוטה גור חזית מסחרית. משנקבע תוואי הרכבת הקלה (הקו הסגול) בתוואי אחר, התייתר הצורך בחזית מסחרית הפונה אל הרחוב. לפיכך, מבוקש לנייד חלק מזכויות הבנייה בייעוד מסחר לייעוד תעסוקה. יש לציין כי הגדלת שטחי התעסוקה תואמת את המדיניות העירונית של חיזוק תעסוקה הצמודה לבית החולים תל השומר.

**עדכון מגבלת הגובה** – הגובה המקסימלי שנקבע למבנים בתכנית רג/1489 – תל השומר מערב הוא 86 + מטר מעל פני הים. לאחר שנבדקו הנחיות רת"א בסקר במתחם, התקבלה עמדת רת"א המאפשרת את עדכון הגובה המקסימלי לחלק מהמבנים במתחם ל- 96.50 מטר מעל פני הים. עמדה זו תובא בקרוב לאישור הוועדה למר"מ (מתחמי רעש מטוסים). התכנית המוגשת מבקשת לעדכן בהתאם את הגובה המקסימלי של המבנים הכלולים בה.

## 6. ישיבות עבודה שהתקיימו באגף הנדסה:

### א. הצגת התכנית בפני אדריכל העיר ו"פורום התכנון" באגף הנדסה ביום 06.05.2021:

עורכי התכנית ממשרד האדריכלים יסקי מור סיוון וכן נציגי יזם התכנית – חברת אביב, ביקשו להציג את התכנית החדשה - תכנית בסמכות מקומית. בקשתם להתאים את טבלאות האיזון להרכב הבעלויות החדש, לניוד זכויות מסחר, לשינוי בגבהי המבנים (בהתאם לעדכון מדיניות רת"א)

**יודגש כי התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה ולא מוסיפה על המאושר בתכנית התקפה.** רצון המתכננים הוא לעדן את תכנית המבנים ולצמצמם וכן לשנות את מערך המסחר בחזית רחוב מוטה גור ולהעתיק חלק מזכויותיו אל מגרש 302 הניצב בדופן הצפונית לצד הדרך המובילה אל הכניסה המזרחית המתוכננת במתחם בית חולים תל השומר. יו"ר הוועדה המקומית ומהנדסת העיר חייבו את המשך קיום החזית המסחרית ברחוב מוטה גור ואת מניעת הפגיעה ברציפות המסחר לאורך הרחוב. עוד נטען כי יש לשמור על אחידות הבנייה גם במגרשים שלא צורפו אל תחום התכנית בשל הרכב הבעלויות הנפרד.

אדריכל העיר ביקש לראות תכניות מפורטות יותר של תכנית המבנים המוצעים וכן את תכנית קומת הקרקע ואת הקומה הטיפוסית במבנים החדשים. כמו כן, נדרש היה להציג את שטחי המסחר ואת מיקומם.

לאחר קיום ישיבה זו, הוצגו נושאים אלה יחד עם טבלאות משוות בפני אדריכל העיר (הוצג השינוי במספר הקומות והשינוי בזכויות) הוחלט כי ניתן יהיה לקדם את התכנית לקראת דיון בוועדה המקומית.

**ב. להלן ריכוז זכויות הבנייה ובקשת עורכי התכנית לשינויים בתכנית:**

מגרשים	ייעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה קיימים		שטחי בנייה מוצעים		מס' קומות		גובה (מ')			שטחי מסחר (ברוטו)	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	קיים	מוצע	קיים	מוצע	מוצע (מ"ר)	ניוד (מ"ר)	
101	מגורים	4439	3024	7560	11	13	86	96.50	-	-	-	-	-
102	מגורים	4380	3024	7560	12	13	86	96.50	-	-	-	-	-
103	מגורים	4090	3024	7560	12	13	86	96.50	-	-	-	-	-
104	מגורים	3328	3360	8400	12	14	86	96.50	-	-	-	-	-
108	מגורים	3729	3360	8400	12	14	86	96.50	-	-	-	-	-
109	מגורים	3590	3360	8400	12	14	86	96.50	-	-	-	-	-
202	מגורים ומסחר	2085	2184	5460	12	12	86	96.50	300 עיקרי 75 שירות	482 עיקרי 120 שירות	182- עיקרי 45- שירות	-	-
204	מגורים ומסחר	2078	2184	5460	12	14	86	96.50	300 עיקרי 75 שירות	420 עיקרי 105 שירות	120- עיקרי 30- שירות	-	-
205	מגורים ומסחר	2076	2184	5460	12	14	86	96.50	300 עיקרי 75 שירות	482 עיקרי 120 שירות	182- עיקרי 45- שירות	-	-
208	מגורים ומסחר	2372	1260	3150	10	12	86	96.50	400 עיקרי 100 שירות	1352 עיקרי 338 שירות	952- עיקרי 238- שירות	-	-
209	מגורים ומסחר	3879	2520	6300	10	12	86	96.50	1645 עיקרי 412 שירות	2000 עיקרי 500 שירות	355- עיקרי 88- שירות	-	-
301A	מסחר תעסוקה ומבנ"צ	2131	3195	7987	10	13	86	96.50	1,431	1,431	-	-	-
301B	מסחר ותעסוקה	5298	9375	23443	10	13	84.70	84.70	3,569	3,569	-	-	-
302	מסחר ותעסוקה	1882	2030	6087	9	2477	86	96.50	1,000	1,000	1790+ עיקרי לתעסוקה 447+ שירות לתעסוקה	-	-

**7. החלטת ועדת המשנה 2021026 מתאריך 15.12.21 להפקיד את התכנית לאחר תיקונה, בהתאם לתנאים הבאים:**

**א. תוספת קומות -**

בתכנית החדשה במצב המוצע מבוקשת עלייה של 2-3 קומות לכל אחד מהבניינים בתחום התכנון. לאחר בדיקה מעמיקה שנערכה באגף התכנון, נמצא כי עלייה זו ותוספת הקומות אינה מחויבת לצורך מימוש הזכויות. אף על פי כן, התקבלה הערת עורך התכנית כי ע"י עליה בגובה המבנים ניתן יהיה להביא לגיוון תמהיל הדירות. התב"ע המאושרת קבעה 20% דירות קטנות, לפיכך לצורך מימוש כלל הזכויות שניתנו ובמסגרת מספר היחידות שנקבע (702 יח"ד) מתקבלות בכל קומה 3 דירות שגודלן מעל 125 מ"ר וכן דירה קטנה בשטח 75 מ"ר.

באמצעות תוספת הקומות המבוקשת יתקבל תמהיל המשלב דירות בנות 4 חדרים בשטח של כ- 110 מ"ר, אשר אינו מתאפשרות בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המאושרת היום. לפיכך, נבקש לאשר את תוספת הקומות המבוקשת ובלבד שיצוין כי העלייה לגובה הינה לשם גיוון תמהיל הדירות בלבד ולא כדי להוות תשתית לתוספת זכויות בנייה מ"הוראת שבס" או הוראות עתידיות דומות.

כל בקשה לשבס תידון ללא קשר לתכנית זו בהתאם לבדיקה הפרוגרמטית, למדיניות העיר ובתנאי שלא תפגע בעיקרון התכנית לשיפור תמהיל הדירות.

**ב. תכסית וקו בניין -**

התכנית המוצעת מצמצמת את תכסית הבינוי מעל הקרקע מ- 45% (מצב מאושר) ל- 35% (מצב מוצע). לאחר בדיקה שנערכה באגף התכנון נמצא כי תכסית של 35% מייצרת נפחי בנייה של כ- 700 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח בנוי לבניין אחד. לפיכך, צמצום תכסית הבינוי ל- 35% הינה פועל יוצא של תכנון מפורט והקטנה זו הייתה נעשית בכל מקרה. עוד נמצא כי במרבית החלקות ניתן היה לקבוע תכסית קטנה יותר של כ- 30%. בשל נפחי הבינוי המתקבלים בתכנית הנוכחית יש לשנות את קווי הבניין כך שיהיה קו בניין נפרד לכל מבנה. במגרשים 101-104, 108-109 המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 12 מטר.

בחלקה 209 - יש לעדכן ולסמן קו בנין עילי נפרד לכל מבנה. המרחק בין בניינים לא יפחת מ-10 מ'.

ג. בינוי -

1. כפי שהודגש בפגישות תיאום מקדימות עם אדריכל העיר, לא מקובל המצב לפיו רמפות כניסה לרכבים מתחילות במרכז המגרשים. תכנון זה יוצר מצב שמרבית השטח המשותף מוקדש למסעה. תכנון דומה מוצג במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח שאושרה לשכונה, אף על פי כן, ככל שמקודמת תכנית בסמכות מקומית- נבקש בהזדמנות זאת גם לשפר את המרחב הציבורי. יוער כי לאור הבקשה לפתרון אשפה פנאומטי אנו צופים כי ניתן יהיה לשפר משמעותית את נושא כניסת הרכבים.
  - במגרשים מספר 101-104 ו-108-109 אנו רואים לנכון קידום של מרחב אורכי רציף בכיוון צפון-דרום אשר מקשר בין כל המגרשים ויוצר מרחב פעיל ופתוח בין כל שני בניינים שחולקים מגרש. בהתאם לכך תנאי לאישור התכנית הוא תיאום תכנון מול אדריכל העיר לנושא הפיתוח והכניסות לרכבים. יבחן פתרון לפיו שיפוע הכניסה לרכבים יתחיל באזור קו הבניין, בעוד הפיצול של הכניסה לחניונים יהיה מקורה לגמרי ויאפשר מרחב רציף ונגיש במפלס הקרקע. יותר מעבר פינוי נגיש לרכב כיבוי לצד הרמפה ובלבד שיהיה כחלק ממרחב השטח הפתוח ע"י ריצוף מחלחל/דשא. התכנון של מספר הכניסות לרכב יעשה לאור הערות התנועה בסעיף 1 ו-2.
  - הפתרון שיאושר ע"י אדריכל העיר יובא לבחינה ואישור אגף התנועה.
  2. פרט לנושא כניסת הרכבים ושיפור המרחב בין הבניינים (בהתאם לסעיף הקודם) התכנון המופיע בנספח הבינוי והתנועה יתאם לתכנית העיצוב שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 2019022 מיום 28.11.2019
  3. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא יותר שכפול חזיתות המבנים באופן גורף עבור כל טיפוס בינוי. חזיתות המבנים יהיו מגוונות ובשפה עיצובית משותפת.
  4. במרווח הקדמי הצמוד לחזית מסחרית תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
  5. יבחן מול אגף התכנון רישום זיקות הנאה במגרשים גובלים עבור גישה משותפת לחניונים.
  6. בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית התקפה רג/1489 מיום 13.12.2017 - "התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף" יש לציין בהוראות התכנית כי תוקפה של התכנית הנוכחית הינו מיום אישורה של תכנית רג/1489.
- ד. תנועה -
1. נספח התנועה יתוקן בהתאם לסעיפים לעיל ולהערות אגף התנועה בעירייה. תקן החניה יקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לתקן התקף והמלצת אגף התנועה.
  2. צמצום מערך ומספר החניות יביא להקטנת כמות הכניסות לרכב ע"פ מפתח של כניסה אחת ל - 500 חניות. יש להציג את התיקון בנספח התנועה.
  3. יש לכלול בנספח התנועה תכנון לשבילי אופניים ברוחב 2.5 מ' לכל הפחות בכלל הרחובות.
  4. יש לכלול בנספח התנועה התייחסות לקווי נת"צ ומרחקים מקווי רק"ל. כמו כן תידרש התייחסות לרוחב מדרכות מתאימות, לרצועות הליכה וכן רצועות דופן/עזר למיקום תאורה.
  5. יש לערוך תיאום עם חברת נת"ע לנושא שטחי ההתארגנות של הרכבת הקלה.
- ה. איכות סביבה -
1. פינוי אשפה : תנאי להיתר הוא תכנון וביצוע מערכת פנאומטית אשר תפנה את הפסולת מכל המגרשים נשוא התכנית. יש לעשות תיאום עם אגף שפ"ע והחברה הכלכלית. במסגרת תכנון המערכת יבחן מתן תשתית לחיבור למגרשים : 207-206, 203, 103-101, 110.
  2. תנאי לאישור התכנית קיום תיאום מול החברה הכלכלית להנחת תשתית פנאומטית.
1. תנאים להפקדת התכנית -
    - הגשת כתב שפיו מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
    - הסכם עם אגף הנכסים ו/או האגף לפיתוח כלכלי בנוגע לשלבויות ומימוש התכנית ובפרט מבנה התעסוקה שבמגרש 302.
    - אישור רת"א לשינויים בגבהים המבוקשים בתכנית.
    - תיקונים בטבלת הקצאות והאיוון בהתאם לחוות הדעת של המשרד לפיתוח

כלכלי בעיריית רמת גן.

- אישור אגף התכנון לתכנית.
- אישור אגף התנועה לתכנית.
- אישור יועצת הפיתוח של הועדה המקומית.

ז. תנאים למתן היתרי בניה -

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון ו/או היתר לעבודות חפירה או דיפון יהיה חתימה על הסכם מול אגף הנכסים למילוי כל הוראות התכנית התקפה ותכנית זו וחתימה על הסכם פיתוח ככל וידרש.
2. תנאי לקבלת היתר בניה - אישור אדריכל העיר לתכנון המבנים, לעיצוב ולפיתוח המוצעים בתכנית זו.

ח. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף התכנון וביניהם -

- יש להוסיף הערה לטבלה 5 : תוספת הקומות מכוח הוראות תכנית זו, הינה לשם גיוון תמהיל הדירות.
- יש לבחון אפשרות לשינוי בגוון ובסימון קווי הבניין, לצורך שיפור הקריאות של תכנית הבינוי.

ט. תוקף החלטת ההפקדה – 4 חודשים.

**פרטי ההצבעה:**

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

**20. התכנית נדונה בוועדת המשנה בישיבתה מספר 2025005 בתאריך 09.03.2025 ובה הוחלט:**  
להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

**פרטי ההצבעה:**

בעד ההחלטה: מר צחי זליכה , תל אביב לי ויזריך דידי, פרופ' יזהר אופלטקה,  
עו"ד מנחם דוד, עו"ד זוהר ישרים, מר ליר לוי, מר דני גולדשטיין  
(סה"כ 7)  
נגד ההחלטה: גב' עדנה וידל  
(סה"כ 1)

**21. רקע לדיון בוועדת המשנה בישיבתה מספר 2025005:**

- א. התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית. התכנית עברה תנאי סף בתאריך 09.02.2025.
- ב. **חוות דעת היועמ"ש ומהנדסת העיר לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק צורפה לסדר היום.**
- ג. **חוות דעת מהנדסת העיר לפי סעיפים 61א(ג)(3) ו- 61א(ג)(4) לחוק צורפה לסדר היום.**
- ד. התכנית כוללת חלק מהקו הכחול של רג/1489 ולא חלה על מספר חלקות שאינן בקשר עם הקבוצה המארגנת תכנית זו.

ה. בתחום התכנית קיימות מספר חלקות בשלבים שונים של הליך רישוי כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' בקשה	גוש	חלקה	מגרש	אישור ועדה	מסירת היתר	יזם	מהות
<b>מגרשים בתחום התכנית</b>							
202101008	6233	33	101	12/05/2024		אביב בתל לטוינסקי	מגורים
202101014	6233	33	102	12/05/2024		אביב בתל לטוינסקי	מגורים
202200099	6233	33	103	12/05/2024		אביב בתל לטוינסקי	מגורים
202200111	6233	211	104	12/05/2024		אביב בתל לטוינסקי	מגורים
202400892	6233	211	104	01/08/2025		אביב בתל לטוינסקי	דיפון וחפירה
<b>מגרשים מחוץ לתחום התכנית</b>							
202100305	6233	36	105	11/21/2023		ישראל קדה	מגורים
202300032	6233	7	109	14/04/2024	04/12/2024	סלע איסתא	דיפון וחפירה
202300994	6233	7	109	03/09/2024		סלע איסתא	מגורים ומסחר
202300040	6233	7	110	4/14/2024	04/12/2024	סלע איסתא	דיפון וחפירה
202301007	6233	7	110	03/09/2024		סלע איסתא	מגורים ומסחר
202300031	6233	4	111	4/14/2024		סלע איסתא	דיפון וחפירה
202301043	6233	4	111	03/09/2024		סלע איסתא	מגורים ומסחר
202300776	6233	60	201			אלקטרה	משרד מברות
202400365	6233	33	206	27/11/2024		גינדי	מגורים ומסחר
202101094	6233	33	207	23/06/2024		אבשלום אהרון	מגורים

**1. מצב מוצע:**

תכנית זו חלה על חלק ממתחם "תל השומר מערב" כפי שהוגדר בתכנית מאושרת מס' 506-0303826. התכנית מאפשרת תוספת קומות, ניווד זכויות בנייה בין מגרשים משימושי מסחר לתעסוקה ושינויים בטבלת ההקצאות על פי שינויים בהרכב בעלויות בקבוצות השונות.

**2. חו"ד אגף תכנון לדין בוועדת המשנה מס' 2025005:**

**להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים והתיקונים הבאים:**

**א. איחוד וחלוקה:**

במסגרת תכנית זו נעשתה טבלת הקצאה ואיזון. טבלה זו מעבירה בעלי קרקע שלא אותרו לחלקות ספציפיות. נושא זה אינו ברור דיו. יש להבין מיזם התכנית אם המגרש אליו רוכזו זכויות אלו הינו מגרש 108 בלבד או אם יש מגרש נוסף בו צפויים קשיי מימוש. נושא זה יבחן מול אגף התכנון ויועציו ויוסדר בהתאם להערות הצוות המקצועי.

בהתאם להערת היועצת המשפטית נבקש כי השמאי אשר ערך את טבלאות ההקצאה יבהיר במסמך הנלווה שלו אילו שינויים ערך ולא יזו מטרה.

זה לא עולה מתוך המסמך ששלח ובכך עלול להקשות על מתנגדים פוטנציאליים להתנגד ככל שיבקשו לעשות כן. כמו כן נבקש טבלה מסודרת שמסבירה איזה בעלי קרקע מועברים לאיזה מגרש.

טבלאות האיזון והמסמכים הנלווים יבחנו ע"י השמאי הועדה המקומית ולאישורו.

**ב. מגבלות בניה לגובה:**

תכנית זו עושה תיקון סטטוטורי למגבלות גובה טיסה ע"י תיקון טבלה 5 וסף גובה הבניה. תיקון זה סותר את פרק 6 להוראות התכנית הראשית ולכן יש צורך בעדכון הפרק. יבחן מול היועצת המשפטית אם תיקון זה הינו בסמכות ועדה מקומית.

התיקון עצמו יעשה בהתאם לנוסח שהוציא ועדת מר"ם באישורה מתאריך 19.12.2021. את התיקון יש לעשות במלואו כולל עדכון טבלה 5 בהתאם לסעיף 1-3 בהחלטת מר"ם ועדכון סעיף 6 לתכנית בהתאם לסעיפי משנה א וב לסעיף 3.

יבחן מול אגף התכנון והיעוץ המשפטי אם יש צורך לתקן את מגבלות הבניה בעבור כל תחום הקו הכחול של תכנית רג/1489 למען הוצאת היתרי בניה. ככל שעולה צורך זה, יעשה עדכון לקו הכחול של התכנית ונושא הגבלות גובה הבניה יתוקן בעבור כלל המגרשים.

**ג. תוספת קומות -**

בתכנית החדשה במצב המוצע מבוקשת עלייה של 1-3 קומות לכל המגרשים בתחום התכנית. לאחר בדיקה שנערכה באגף התכנון, נמצא כי עלייה זו ותוספת הקומות אינה מחויבת לצורך מימוש הזכויות. אף על פי כן, התקבלה הערת עורך התכנית כי ע"י עלייה בגובה המבנים ניתן יהיה להביא לגיוון תמהיל הדירות.

**העליה במספר הקומות תותר רק במגרשים שטרם נמצאים בהליך של היתר בניה בעת תיקון מסמכי התכנית.** וזאת מכיוון שמגרשים שבהליך היתר קיבלו את תוספת הקומות בהקלה. אנו מבקשים להמנע מכפל תוספות גם בתב"ע וגם בהיתר. יש לעדכן את התוספת רק בעבור המגרשים הרלוונטים בטבלה 5.

טבלה מרכזת לשינויים במס' הקומות, גובה הבינוי וניוד זכויות:

שטחי מסחר (ברוטו)		גובה (מ')		מס' קומות		שטחי בניה מוצעים		שטחי בניה קיימים		גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד	מגרשים	
ניוד (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	קיים (מ"ר)	מוצע	קיים	מוצע	קיים	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
	-	-	96.50	86	13	11	ללא שינוי	ללא שינוי	3024	7560	4439	מגורים	101
	-	-	96.50	86	13	12			3024	7560	4380	מגורים	102
	-	-	96.50	86	13	12			3024	7560	4090	מגורים	103
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3328	מגורים	104
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3729	מגורים	108
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3590	מגורים	109
עיקרי (-182) שירות (-45)	עיקרי 300 שירות 75	עיקרי 482 שירות 120	96.50	86	14	13			2184	5460	2085	מגורים ומסחר	202
עיקרי (-120) שירות (-30)	עיקרי 300 שירות 75	עיקרי 420 שירות 105	96.50	86	14	13			2184	5460	2078	מגורים ומסחר	204
עיקרי (-182) שירות (-45)	עיקרי 300 שירות 75	עיקרי 482 שירות 120	96.50	86	14	13			2184	5460	2076	מגורים ומסחר	205
עיקרי (-952) שירות (-238)	עיקרי 400 שירות 100	עיקרי 1352 שירות 338	96.50	86	12	10			1260	3150	2372	מגורים ומסחר	208
עיקרי (-354) שירות (-88)	עיקרי 1645 שירות 412	עיקרי 2000 שירות 500	96.50	86	12	10			2520	6300	3879	מגורים ומסחר	209
-	1,431	1,431	96.50	86	13	10			3195	7987	2131	מסחר תעסוקה ומבני צ'	301A
-	3,569	3,569	94.50	84.70	13	10			9375	23443	5298	מסחר ותעסוקה	301B
עיקרי לתעסוקה (+1790) שירות לתעסוקה (+447)	1,000	1,000	96.50	86	12	9			2477	7877	2030	6087	1882

**ב. תוספת יחידות דיור -**

התכנית מציעה תוספת של עד 20% למספר יחידות שבתכנית ללא תוספת בשטחי הבנייה עבור מגרשים 204, 208, 205, 202, 108, 109 ו-209. תוספת של 20% למספר יחידות הדיור במגרשים הנ"ל תהווה תוספת של עד 80 יחידות בתחום התכנית כמפורט להלן:

מגרש	ייעוד	יחידות מאושרות	תוספת 20%	יחידות לאחר תוספת
108	מגורים	80	16	96
109	מגורים	80	16	96
202	מגורים ומסחר	52	10	62
204	מגורים ומסחר	52	10	62
205	מגורים ומסחר	52	10	62
208	מגורים ומסחר	30	6	36
209	מגורים ומסחר	60	12	72
סה"כ		406	80	486

במסגרת הדיון הקודם בתכנית זו, אגף התכנון המליץ לא לאפשר תוספת יחידות דיור. כעת לאחר שנבדקה ההתכנות לתוספת יחידות דיור במזרח העיר מבחינת כלכלה עירונית, אנו חושבים שניתן לאפשר תוספת של עד 20%, תוך שיקול דעת בהליך ההיתר למספר יחידות הדיור המדויק לכל בניין בהתאם לתוצר התכנוני. למען הסר ספק, תוספת הקומות ותוספת יחידות תותר עבור המגרשים בהם טרם החלו הליכי רישוי או מידע בשלב תיקון התכנית. יש לעדכן את סעיף זה רק בעבור המגרשים הרלוונטים במסמכי התכנית.

**ג. תכסית -**

התכנית המוצעת מצמצמת את תכסית הבינוי מעל הקרקע מ- 45% (מצב מאושר) ל-35% (מצב מוצע) בעבור מגרשים 104-101 תיקון זה הינו תיקון חשוב ומהותי ועליו לחול על כל המגרשים.

## מס' דף: 21

עם זאת מוצגת תכסית כמו שנקבעה בתכנית המקורית של 60-65% בעבור חלקות ביעוד מגורים ומסחר (מגרשים):  
202, 204, 205, 208, 209) תכסית זו משקפת תכסית בנין בשטח של כ-1200 מ"ר. הדבר אינו מקובל והינו תוצר  
תכנוני מסיבי. נבקש להשלים את התיקונים ולהטמיע תכסית של עד 35% לקומות המגורים גם במגרשים הנ"ל.  
ניתן לבחון תכסית גדולה יותר לקומת הקרקע בה יש המסחר בתיאום עם אגף התכנון ואישור אדריכלית העיר.

### ד. קו בניין -

בשל נפחי הבינוי המתקבלים בתכנית הנוכחית יש לשנות את קווי הבניין כך שיהיה קו בנין נפרד לכל מבנה.  
בהתאם להנחיה זו עודכן קו הבנין במגרשים 101-104 ומגרש 209.  
קו הבנין של 101-104 מקובלים. קו בנין למגרש 209 יש לעדכן כך שמרחק מינימלי בין מבנים לא יפחת מ-10 מ'.  
יש לעדכן גם את קו הבנין למגרשים 108-109 באופן דומה שעודכן במגרשים 101-104.

### ה. בינוי -

1. כל שינוי שנעשה בשלב תיקון התכנית יש לתאר במסגרת עקרונות התכנית עם סעיף מתאים בחוק.
2. תבחן מול אגף התכנון הארכה של את החזית המסחרית במגרש 208 גם לדופן המזרחית של המגרש. תבחן גם קביעת חזית מסחרית צפונית במגרש 209 - וזאת למען יצירת חזית מסחרית רציפה.
3. שלביות למימוש התעסוקה והבטחת הקמתה תקבע במסגרת תקנון התכנית. נוסח השלבויות יתואם מול אגף התכנון והמארג"ג בין היתר גם במסגרת ההסכם.
4. כפי שהודגש בפגישות תיאום מקדימות עם אדריכל העיר, לא מקובל המצב לפיו רמפות כניסה לרכבים מתחילות במרכז המגרשים. תכנון זה יוצר מצב שמרבית השטח המשותף מוקדש למסעה. תכנון דומה מוצג במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח שאושרה לשכונה, אף על פי כן, ככל שמקודמת תכנית בסמכות מקומית- נבקש בהזדמנות זאת גם לשפר את המרחב הציבורי. במגרשים מספר 104-101 109-1081 אנו רואים לנכון קידום של מרחב אורכי רציף בכיוון צפון-דרום אשר מקשר בין כל המגרשים ויוצר מרחב פעיל ופתוח בין כל שני בניינים שחולקים מגרש. בהתאם לכך תנאי לאישור התכנית הוא תיאום תכנון מול אדריכל העיר לנושא הפיתוח והכניסות לרכבים. יבחן פתרון לפיו שיפוע הכניסה לרכבים יתחיל באזור קו הבניין, בעוד הפיצול של הכניסה לחניונים יהיה מקורה לגמרי ויאפשר מרחב רציף ונגיש במפלס הקרקע. יותר מעבר פינוי נגיש לרכב כיבוי לצד הרמפה ובלבד שיהיה כחלק ממרחב השטח הפתוח ע"י ריצוף מחלחל/דשא. התכנון של מספר הכניסות לרכב יעשה לאור הערות התנועה. הפתרון שאושר ע"י אדריכל העיר יובא לבחינה ואישור אגף התנועה.
5. פרט לנושא כניסת הרכבים ושיפור המרחב בין הבניינים (בהתאם לסעיף הקודם) התכנון המופיע בנספח הבינוי והתנועה יתאם לתכנית העיצוב שאושרה בישיבת וועדת המשנה מס' 2019022 מיום 28.11.2019
6. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא יותר שכפול חזיתות המבנים באופן גורף עבור כל טיפוס בינוי. חזיתות המבנים יהיו מגוונות ובשפה עיצובית משותפת.
7. במרווח הקדמי הצמוד לחזית מסחרית תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
8. יבחן מול אגף התכנון רישום זיקות הנאה במגרשים גובלים עבור גישה משותפת לחניונים.
9. בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית התקפה רג/1489 מיום 13.12.2017 – "התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף" יש לציין בהוראות התכנית כי תוקפה של התכנית הנוכחית הינו מיום אישורה של תכנית רג/1489.
10. היקף החניות בעבור תוספת יחידות הדיור יבחן ויתואם מול אגף התנועה ולאישורו.

### ו. תנאים להפקדת התכנית -

- הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
- כתב התחיבות/הסכם עם המארג"ג בנוגע לשלבויות ומימוש התעסוקה ולמילוי כל הוראות התכנית המאושרת ותכנית זו וחתימה על הסכם פיתוח ככל וידרש.
- אישור רתי"א לשינויים בגבהים המבוקשים בתכנית.
- תיקונים בטבלת הקצאות והאיזון בהתאם לחוות הדעת של המשרד לפיתוח כלכלי בעיריית רמת גן.
- אישור שמאי הועדה המקומית
- אישור אגף התכנון לתכנית.
- תיאום עם אגף התנועה לתכנית ואישורו.
- אישור יועצת הפיתוח של הועדה המקומית.

### ז. תנאים למתן היתרי בניה-

תנאי להגשת היתר בניה - אישור אדריכל העיר לתכנון המבנים, לעיצוב ולפיתוח המוצעים בתכנית זו. סעיף זה ייתר תכנית עיצוב.

**ח. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף התכנון וביניהם -**

- יש להוסיף הערה לטבלה 5 : תוספת הקומות מכוח הוראות תכנית זו, הינה לשם גיוון תמהיל הדירות.
- יש לבחון אפשרות לשינוי בגוון ובסימון קווי הבניין, לצורך שיפור הקריאות של תכנית הבינוי.
- יש להוסיף קווי מידה בתשריט שישקפו טוב יותר את המרחקים בין קווי הבניין אחד לשני ולגבול מגרש.
- בסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף סמכות בנוגע לשינוי הוראות בינוי.
- יש להוסיף מס' רמת גני לתכנית : רג/מק/1489/א'
- אופן הצגת הנתונים בטבלה 5 יתואם עם אגף התכנון.

**ט. תוקף החלטת ההפקדה – 6 חודשים.**

**3. רקע לדיון הנוכחי:**

1. התכנית נדונה בוועדת המשנה מספר 2025005 בתאריך 09.03.2025, בה הוחלט להפקיד את התכנית
2. בתנאים ובתיקונים במפורט בחוות דעת אגף התכנון. תוקף ההחלטה – 6 חודשים ועד לתאריך 09.09.2025.
3. מסמכי התכנית עודכנו ביחס להחלטת וועדת המשנה בישיבתה מספר 2025005 בתאריך 09.03.2025 וכמו כן, הושלמו התנאים להפקדת התכנית למעט אישור שמאי הוועדה.
4. מסמכי התכנית הרלוונטיים מצויים בבחינה שמאית לצורך קבלת אישור שמאי הוועדה, בהתאם לתנאים להפקדה מהדיון הקודם.
5. בוצעה בדיקה פרוגרמטית לעניין תוספת של 80 יח"ד, ללא תוספת זכויות, ולהלן ממצאה:

**היבט דמוגרפי-** המצב המוצע מגדיל את מצאי יח"ד ב-80 יח"ד אך מאחר ואין תוספת זכויות, גודל הדירה הממוצע קטן וכך גם גודל משק הבית הממוצע. בהתאם, מספר התושבים הכללי משתנה ונעמד על 1,555 תושבים. כתוצאה מכך, תוספת שינוי תמהיל גודל הדירות עשוי להביא להגדלת מספר אוכלוסיית +18 (בכ-105 תושבים) והקטנת מספר התלמידים בגילאי 0-17 (בכ-32 תלמידים בגילאי 0-17).

**היבט פרוגרמטי-** לאור גריעה של מספר התלמידים המוערכת במצב המוצע (32 תלמידים), ההשפעה היא צמצום הביקוש לכיתות (0.8-0.1 כיתות), שבין כה אינה עומדת בסף הכניסה עבור מוסדות נוספים. **שצ"פ סף הבית-** תוספת יח"ד משפיעה על כמות התושבים שהינה 1,555 תושבים. על כן, הביקוש לשצ"פ סף הבית בהתאם למפתח של 5 מ"ר לנפש עולה בכ-367 מ"ר ונעמד על כ-7,776 מ"ר.

לסיכום, הפער בין המצב המאושר לבין המצב המוצע (תוספת 80 יח"ד ללא תוספת זכויות בנייה), אינו מייצר ביקוש שעובר תנאי סף לשירותים פרוגרמטיים נוספים, וזאת לאור שינוי תמהיל גודל הדירות שעשוי להביא להגדלת אוכלוסיית +18 ולהקטנת מספר התלמידים בגילאי 0-17.

**4. חו"ד אגף התכנון כפי שהוצגה בדיון מס' 2025018 ביום 16.10.2025**

**להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה עד לתאריך 26.11.25 (חודש מיום ההחלטה), לצורך הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

- אישור שמאי הוועדה המקומית.
- אישור אגף התכנון לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.

**החלטה מיום 16.10.2025 מישיבה מס' 2025018:**

להאריך את תוקף ההחלטה בחודש אחד נוסף ועד לתאריך 26.11.25, בכפוף לתיקונים המפורטים בחוות דעת אגף התכנון.

**פרטי ההצבעה**

**מאושר פה אחד ( מר צחי זליכה , גב עדנה וידל, מר ליר לוי, מר דני גולדשטיין)**

**5. רקע לדיון נוכחי:**

**להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום מיום דיון זה, לצורך הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

- אישור שמאי הוועדה המקומית.
- אישור אגף התכנון לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.

**המלצת מהנדס העיר**  
להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום מיום דיון זה.

**החלטות**  
להאריך את תוקף ההחלטה ב- 60 ימים נוספים ועד לתאריך 21.01.2026  
בכפוף לתיקונים המפורטים בחו"ד אגף התכנון

**דפרטי ההצבעה:**  
מאושר פה אחד (עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)  
\*\*\* בשל חשש לניגוד עניינים עו"ד רועי ברזילי לא השתתף בדיון ובהצבעה  
מ"מ מר דני גולדשטיין\*\*\*

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
25	תל השומר 999, רמת-גן	נווה שוסטר	6233	211		10000438794	202401138	1
37	כפר אז"ר, רמת-גן	בריטניה ישראל גני אז"ר בע"מ	6177	321	106	10000426352	202401218	2
48	רמת גן כללי, רמת-גן	גיי סיטי בע"מ	6232	46	112	10000462212	202300057	3
59	כפר אז"ר, רמת-גן	רייסדור יזמות בע"מ 513708248	6177	239	204	10000422445	202400866	4
69	המלך יוסף 16, רמת-גן	סמיר מצלאוי	6157	91		10000451873	202500002	5
77	מנדס 42, רמת-גן	אליהו אברהם חי	6236	229		10000467304	202500184	6
82	נחשון 2, רמת-גן	רות חגי	6157	265		10000417829	202401006	7
87	ערמונים 4, רמת-גן	גל קבקוב	6210	234		10000479588	202500407	8
96	ערמונים 4, רמת-גן	ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ	6210	234		10000473485	202500274	9
103	הרא"ה 261, רמת-גן	אפגד התחדשות עירונית בע"מ	6145	996		10000339785	202400097	10
115	שד' הכלניות 6, רמת-גן	ברקת ישראל הכלניות בע"מ	6203	93		10000375747	202400380	11
131	כנפי נשרים 13, רמת-גן	ש שטרית הנדסה בע"מ	6157	591		10000306119	202300984	12
142	חצור 13, רמת-גן	קרינסקי גוטליב בעמ	6158	846		10000333585	202400316	13
154	חצור 13 א, רמת-גן	קרינסקי גוטליב בעמ	6158	845		10000339217	202400317	14

תיק בניין: 6233107

מספר בקשה: 202401138

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025

**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 תיאור בקשה

מגורים מגורים בניין מגורים משותף חדש

שכונה: רמת צדק

**זכויות בנייה**

מס' מגרש: 100

תב"ע קובעת: רג/מק/1907-איחוד מגרשים 106 ו107 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 ו107 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

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 106 - 21.2 - 58 יח"ד  
107 - 26.3 - 53 יח"ד

תכסית: 45 אחוז

קווי בנין:

קו בנין לחזית קדמי ( לרחוב מרים נאור) - 5 מטר  
קו בנין לצד-צפוני (למגרש 105) - 5 מטר  
קו בנין לאחור מערה (לבית חולים שיבא) - 5 מטר  
קו בנין למרתפים - 0  
בכפוף לעמידה בתכסית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים.

מהות

-מהות: הקמת 2 מבני מגורים חדשים: בנין חדש בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (15 ברוטו), בנין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 204 חניות. סה"כ 133 יח"ד, מתוכן 2 בקומת הקרקע ו 5-בקומות הגג. כולל דיפון וחפירה ועוגנים פולימריים זמנים למערב(בי"ח תל השומר, דרום מזרח (זכות הדרך)

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
	3.00-	חניה			3130.68					
	3.00-	מחסן			225.94					
	1.00-	מקלט/מ.מ.ד	75.89		1936.25					
	0.00	מגורים	11567.77				133			
	0.00	חניה			6077.69					
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			588.09					
	0.00	מחסן			487.59					
	0.00	מערכות טכניות			375.23					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			3075.14					
	0.00	מעלית			38.25					
	0.00	קומת עמודים מפולשת			376.35					
	0.00	חדרי שירות משותפים			455.82					
			11643.66		16767.03			133		
		<b>סה"כ:</b>	11643.66		16767.03				0.00%	<b>%בניה:</b>

**פורסמו הקלות להלן:**

הגבהת הבניין עד לגובה של 99.80 מ' לעומת 86 מ' המותרים על פי תכנית

הקלה במספר יחידות דיור מ 111 יח"ד ל 133-יח"ד

הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 12 הקומות המותרות לפי התכנית. סך כל מספר הקומות הכולל המבוקש 15

ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%

**ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :**

1. **תימוכין קנייניים**

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.

מס' דף: 27

- במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון של תכנית רג/1489 מופיעות תמורות מחלקות 33 ו36 למגרש 106.
- למגרש 106 הוגש הסכם מכירה ב21.07.21 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 ב31.06.21 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 ב25.09.24 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 ב09.01.25 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 ו107 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	קדמי דרום מזרח לרחוב מרים נאור
לא	5 עד 0 בתת קרקע	5	צדדי צפון למגרש 105
לא	5 עד 0 בתת קרקע	5	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 אבסולוטי		99.80 גובה		חריגה ב13.80 מטר.

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

קומות הבנין-מגדל	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל כניסה קובעת	רג/1489	12		ק+14	15	חריגה 33 קומות. פורסמה הקלה : הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 12 הקומות המותרות לפי התכנית . <b>מבוקש תואם הקלה</b>
מתחת לכניסה קובעת		2		3		אין
מס' קומות המרתף כמופיע בטבלת הזכויות. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתכנית				82.70		אין
גובה מבנה-מעל כניסה קובעת		86 גובה אבסולוטי				
<b>סה"כ קומות</b>						

4.5. צפיפות :

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
(הצגת חישובי הצפיפות)	רג/1489	111		133		<b>חריגה 222 יח"ד.</b> פורסמה הקלה במספר יחידות דיור מ 111 יח"ד ל 133-יח"ד. <b>מבוקש תואם להקלה</b>



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

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכת א	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
מעל הכניסה הקובעת		רג/1489	4,662 +תוספת 940 מ"ר לחדרים רטובים והרחבה <u>לממ"דים:</u> 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			
<b>סה"כ שירות 16,787</b>								אין

**5. הערות מרחביות נוספות:**

<p><b>1. אושרה תב"ע לאיחוד מגרשים 107-106-1301795-506.</b></p> <p>1. 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 והחניה</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><b>על פי תכנית תנועה מאושרת:</b> <b>נדרש:</b> ל333 יח"ד מגורים רגיל תקן 1: 1.5 נדרש 200 מקומות חנייה +4 חניות נכים. <b>תואם תקן חנייה ברג/1489: 1:1.5 לפי נספח תנועה המאושר בתכנית.</b> 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 100 אחוז מכל החניות <b>היצע.</b></p>	
--	--

<p>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 ב29.09.25. תנאי להיתר יהיה השלמת דוח אקוסטיקה.</p>	6.2. מחי איכות הסביבה
<p>אושר סקר עצים ע"י פקיד יערות ר"ג. ב16.10.24. הוגש בנוסף תצהיר "אין עצים במגרש" ב24.11.24. 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>	6.3. פקיד היערות
<p>אישור על תכנית עיצוב ע"י דנה רבני ב3.6.24. המאשר את הבינוי כולל תוספת יח"ד לפי שב"ס.</p>	6.4. עיצוב אדריכלי
<p>תכנית פיתוח ונוף אושרה ב18.09.25. 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>	6.5. פיתוח ונוף
<p>התקבלה חווד פרוגרמטית מיום 07.08.25 מחברת אביב. <b>היבט דמוגרפי</b> - 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 (17-15 בכ- 15 תלמידים בגילאי 0-17). <b>היבט פרוגרמטי</b> - 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. <b>שצ"פ סף הבית</b> - 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. <b>תזרים כלכלי</b> - 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>	6.6. חו"ד פרוגרמטי ת
<p>גיליון אשפה אושר ע"י מחלקת תברואה לדיון בוועדה ב11.08.25. נדרש עדכון לבקרת תכן.</p>	6.7. שפ"ע
<p>הגובה המירבי המותר לפי תב"ע הינו 86 מעל פני הים. מבוקש 99.80 גובה אבסולוטי. נדרש אישור רת"א להיתר.</p>	6.8. רת"א
<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>	6.9. נתע
<p>הוגש סיכום תחנה מיום 29.07.25. -נדרש התייחסות חברת חשמל -נדרש חדר טרפו- <b>מתוכנן</b> -נדרש פילר מונים.</p>	6.10. חשמל

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 לדין 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.
- תוכנן 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.
- 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.

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 21/05/2025

## המלצת המהנדס

### א.הקלות.

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 פרוגרמטית 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. ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5% לאשר לצורך לשיפור התכנון.

### ב.לאשר הבקשה:

#### ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:

1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת להחלטת הועדה לעניין הקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. 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.

#### 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 דיפיברילטור (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.

## החלטות הועדה

### 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 פרוגרמטית 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 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.
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 דיפיברילטור (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-דידי)

**גליון דרישות**

הוכחת בעלות  
מפת מדידה  
אישור רמ"י.

- **אישור היחידה לאיכות הסביבה. כולל התייחסות לביצוע סקר גזי קרקע. להשלים אקוסטיקה**  
טל': 03-6794701

17/11/2025 דוח הידרולוג- הושלם  
17/11/2025 דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, הצללה, אקוסטיקה. הושלם  
17/11/2025 טיפול באסבסט. איכות הסביבה. הושלם

08/06/2025 אישור חברה מפתחת- חברה כלכלית- יש אישור לדיון.  
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**  
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם  
03-6753663

17/11/2025 - **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה-**  
יש להגיש הדמיות משתי פונות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.

- **אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- מאושר לדיון**  
תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

- **אישור שפ"ע לחדר אשפה. נדרש לעדכן נספח**  
טל': 03-6753711

- **אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש. נדרש לעדכן**  
טל': 03-6753777

08/06/2025 אישור מחלקת נכסים לרישום הערת הזהרה(במקרה של הפקעה-איחוד וחלוקה)  
20/10/2025 - **אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע-דוח הידרולוג.**

האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662

08/06/2025 - **אישור רשות העתיקות**  
במידת הצורך פקס: 03-5605118

08/06/2025 - **אישור משרד הבריאות**  
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.

20/10/2025 - **אישור חב' החשמל- הוגש סיכום תחנה לדיון.**  
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.

20/10/2025 - **אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- מיקום צובר גז ואישור חברת גז**  
- **אישור חברת נת"ע - רכבת קלה**  
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות  
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

19/10/2025 -אישור התקשרות עם מורשה נגישות  
08/06/2025 -אישור התקשרות עם מכון התעדה על עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה  
20/10/2025 חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי בחניונים-איכות הסביבה. הושלם

**בקרת תכנ**

- **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 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.

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

ערבות לקיום הפרויקט (שלא ישאר בור)

-**מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות**

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

-**נספח יציבות**

- **תיאום הנדסי- מול אגף תשתיות**

איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411

- **אישור מורשה נגישות.**

-איגודן

- **אישור מינהל התעופה האזרחי**

- **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 גפ"מ למיקום צובר הגז

- אישור משרד הביטחון-לא רלוונטי?

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- השלמת אקוסטיקה

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(חישובים סטטיים, חתימה מהנדס, נספח אוורו, אקוסטי).

- 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- אין עצים להעתקה.

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

טל' - 03-6753416

אישור תצ"ר בוועדה

במידה ויש הפקעה בתחום החלקה

**תנאים בהיתר**

רישום זיקת הנאה

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

רישיון כריתת/העתקת עצים מאת פקיד היערות. - נדרש

**תנאים לתחילת עבודות**

- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לשליפת עוגנים

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

- 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 מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים.

יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

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

**תנאים לתעודת גמר**

מתן התחייבות על התקשרות עם חברת ניהול

הכנת תשתיות לטעינה לרכב חשמלי בחניונים

התקנת דפיברילטור

רישום תצ"ר במפ"י

אישור מכון התעדה על עמידה בתקן בנייה ירוקה

אישור חברה מנהלת/מפתחת(חכ"ל)

**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** **תיאור בקשה**

מסחר בנין חדש - מסחר

**זכויות בנייה**

מס' מגרש: 106

**תב"ע קובעת:**

תמ"ל/ 1038 גני אז"ר.

**המגרש הנו:**

גוש 6177 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 שרות 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

**תכנית:** 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 בניין קדמי מערב - 5 מטר (גובל עם מגרש 401 שב"צ)
- קו בניין למרתפים - 0

תוך שמירה על שטחים לניהול נגר והנחיה על עומק קרקע פורייה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.

**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.

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

**פורסמו הקלות להלן:**

1. הקלה בתכסית מ 50%-ל75%
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

הערה 8 בטבלה 5 בייעוד תעסוקה ומסחר 90% מסך השטח העיקרי ייעודו לתעסוקה ו10% למסחר.	מעל הכניסה הקובעת	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
פנאי ותרבות אחסנה עיקרי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			320	266,41 <u>29,53</u> 295,94	295,94	אין
<b>סה"כ עיקרי</b>							
<b>למסחר</b>							
2,132							
<b>לתעסוקה</b>							
19,188							
<b>21,320</b>							
					20,987.31	20,987.31	אין

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.) <b>מבוקש תואם להקלה.</b>
מתחת לכניסה הקובעת			13,879	12436.68		12436.68	אין
<b>סה"כ שירות</b>							אין
<b>20,879</b>							20,334.56

**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 200, 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>6.1 אגף התנועה והחניה</p> <p>נספח תנועה מאושר ע"י מחלקת תנועה ב-30.10.25 תכנית ראשית תואמת נספח חנייה.</p> <p><b>נדרש</b></p> <p>163 מקומות חנייה מתוכם 6 חניות לנכים 105 לאופנועים 83 לאופניים. תפעוליות : 2</p> <p><b>מתוכנן</b></p> <p>168 חניות. מתוכם 6 לנכים. 105 לאופנועים. 186 לאופניים מתוכננות 5 חניות תפעוליות עבור המסחר בקומה -1( חצר פריקה וטעינה).</p>	<p>6.2 מח' איכות הסביבה</p> <p><b>התניחות מהיחידה לאיכות הסביבה מיום 08/10/24</b></p> <p><b>בקרה מרחבית:</b> הגשה- : -קומת מרתף: תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט. <b>בוצע</b>. -גג: גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו וולטאיים- . <b>נדרש</b> -חתיך: ש"ע מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג. <b>בוצע לכיוון הרמפה באישור מחלקת איכות הסביבה</b>. תכנית הכוללת שימושי מסחר- : -ייבנה פיר אוורור שיעלה עד לגג העליון וייתן מענה לכל יחידות המסחר. <b>בוצע</b>. -בקומת המרתף יוקצה חלל ייעודי לשימוש כחדר קירור לציוד המזון. <b>נדרש</b>. -טופס הצהרת כמות פסולת בניין- <b>נדרש</b>. - יוגש דו"ח אקוסטי- . <b>נדרש</b>. - יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי- . <b>נדרש</b> בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י - 5281. <b>בוצע</b> מיקרו אקלים: דוח רוחות והצללות. <b>נדרש</b></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. טרם אושרה תכנית העיצוב ע"י מחלקת תכנון</p>	6.3 פקיד היערות
<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 מגונן ו-40% פתרונות הצללה בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח.</p>	6.4 עיצוב אדריכלי
<p><b>מחלקת ניקוז אגף תשתיות מתוך התיק מידע</b> נדרש אישור תכנית הניקוז ותיאום הנדסי. לבקרת התכנן.</p>	6.5 פיתוח ונוף
<p>אשר סיכום תחנה מיום 07.04.25</p> <p><b>התייחסות חברת החשמל</b> 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>	6.6 ניקוז ותיעול
<p><b>התייחסות מרשות העתיקות מיום 12/09/24</b> התכנית לא בתחום רשות העתיקות במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות. תכנית אושרה ע"י מחלקת תברואה לבקרת תכנן.</p> <p>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>	6.7 חברת חשמל
<p>מדרום למגרש יעבור הקו הסגול העתידי של הרק"ל. נדרש אישור מנת"ע לבקרת תכנן.</p>	6.8 רשות העתיקות
<p>טרם אושרו תכניות חפירה ודיפון ע"י החכ"ל. נעשה תיאום ראשוני טרם אושר סופית.</p>	6.9 תברואה
<p>לפי הוראות התכנית: היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p><b>התקבלה התייחסות מרת"א על התכנית מיום 12.01.25 – המאשרת את הגובה המבוקש. גובה מבוקש 122.20 - תואמת לאישור רת"א.</b></p> <p><b>פרטי הבקשה:</b> 2. תאור: הקמת מגדל מגרש 106 רמת גן 3. גובה מבוקש לבניה בהתאם לתכנית המצורפת: מבנה 1 – 122.20 + מטר מעל פני הים. <b>החלטה:</b></p>	6.10 נת"ע
<p>התקבלה התייחסות מרת"א על התכנית מיום 12.01.25 – המאשרת את הגובה המבוקש. גובה מבוקש 122.20 - תואמת לאישור רת"א.</p>	6.11 חכ"ל
<p>התקבלה התייחסות מרת"א על התכנית מיום 12.01.25 – המאשרת את הגובה המבוקש. גובה מבוקש 122.20 - תואמת לאישור רת"א.</p>	6.12 רת"א

<p>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. <b>זאת בתנאים הבאים:</b></p> <p><b>הנחיות לסימון לילה</b></p> <p>על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג-L . 810</p> <p><b>תנאים נוספים</b></p> <p>1. גובה העגורנים/מנופים באזור מוגבל ל 139 +מטר מעל פני הים.</p> <p>2. אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>
--

**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

- 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:

1. מבנה המכיל 2,131.77 מ"ר מסחר בקומת הקרקע וראשונה 18,855.54 מ"ר תעסוקה.
2. הכוללת קומת קרקע, 15 קומות, וקומה טכנית.
- 5 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 168 מקומות חניה מתוכם 6 לנכים, 105 לאופנועים, 186 לאופניים על פי תקן. מתוכננות 5 חניות תפעוליות עבור המסחר בקומה 1- (חצר פריקה וטעינה).
3. 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.
4. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
5. 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.
6. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א.דיון בהקלות:**

1. הקלה בתכסית: בקשה להקלה בהגדלת תכסית מ%50 ל%75. לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון וכי מאושר בעיצוב. שמירה על 15 אחוז שטחי לחלול.
2. בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע. לאשר הקלה באופן חלקי ל900 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

**ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:**

**ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

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

**ד. תנאים לאישור תחילת 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

**ה. תנאים למתן תעודת גמר:**

1. התקשרות עם חברת ניהול
  2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
  3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
  4. 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 העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810

**החלטות הועדה**

**א. לאחר דיון בהקלות:**

1. הקלה בתכנית: בקשה להקלה בהגדלת תכסית מ%50 ל%75.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון וכי מאושר בעיצוב. שמירה על 15 אחוז שטחי חלחול.
2. בקשה לניוד של 2000 מ"ר שטחי שרות מתת קרקע לעל קרקע.
- לאשר הקלה באופן חלקי ל9000 מ"ר לצורך שיפור התכנון.

**ב. הוחלט לאשר את הבקשה.**

**ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

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

7. אישור איכות הסביבה
8. אישור החכ"ל.
9. עבודות החפירה והדיפון יתבצעו באופן שלא ימנע השארת שטח מחלחל עם בניית המבנה המיועד בהתאם להוראות התכנית.
10. אישור העיצוב ע"י אדריכלית העיר.
11. **אישור השירות המשפטי של העירייה.**

**ד. תנאים לאישור תחילת 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

**ה. תנאים למתן תעודת גמר:**

1. התקשרות עם חברת ניהול
  2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
  3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
  4. 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 העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת 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)**

**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  
- **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

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-

19/11/2025

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

11/11/2025	<p>- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- מאושר לעיצוב אדריכלי. אישור סופי להיתר תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה</p> <p>- אישור שפ"ע לחדר אשפה- טל': 03-6753711</p>
17/08/2025	<p>אישור מחלקת מאור</p>
06/11/2025	<p>- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש- טל': 03-6753777</p>
13/07/2025	<p>- 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 / יעל עדוי 03-6369662 / 03-6369662</p> <p>- אישור רשות העתיקות במידת הצורך פקס: 03-5605118</p>
26/10/2025	<p>- אישור חב' החשמל לדיון- הוגש סיכום תחנה בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.</p>
26/10/2025	<p>- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il</p>
27/10/2025	<p>- התקשרות מורשה נגישות אישור התקשרות עם מכון התעדה על עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה. - איכות הסביבה מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות</p> <p>- 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</p> <p>- 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.</p>
26/10/2025	<p>- 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</p> <p>תשלום כל התשלומים הנדרשים לשלב חפירה ודיפון בהתאם לסעיף 145 (ד) לחוק</p> <p>- תיאום הנדסי- מול מחלקת תשתיות- לבקרת תכן איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411</p>
29/06/2025	<p>אישור מחלקת נכסים לרישום הערת הזהרה(במקרה של הפקעה-איחוד וחלוקה)-זיקת הנאה -איגודן- לבקרת תכן</p> <p>- אישור משרד הבריאות- לא נמצא ברדיוס מגן, - נדרש כי מסחר יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.</p> <p>נספח יציבות</p> <p>- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- מיקום צובר גז ואישור חברת גז</p> <p>- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לשליפת עוגנים-לבקרת תכן חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי בחניונים</p> <p>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</p> <p>-מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות- בקרת תכן -עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה</p> <p>- אישור כיבוי אש - אישור פיקוד העורף - אישור חב' החשמל בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.</p>
29/06/2025	<p>- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה - אישור משרד הביטחון - אישור היחידה לאיכות הסביבה- משרד להגנת הסביבה טל': 03-6794701</p>
03-6753416 - טל'	<p>-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</p> <p>- 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</p> <p>- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות) אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב א' לבנייה ירוקה</p> <p>אישור מורשה נגישות הגשת תשריט זיקה למח מדידות ומידע והפקדת ערבות להבטחת רישום הזיקה.</p>

**סעיף: 3**

מספר בקשה: 202300057 תיק בניין: 6232112

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025

**מבקש:**

♦ ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

♦ ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

**עורך:**

♦ עירן דוד שקד

ז\_בוטינסקי 9 בני ברק

**אחראי בקשה**

♦ רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000462212

**כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 17 מגרש: 112 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 506-1241223, 506-1085653, 31,ג/340, 506-0471433

**שימוש עיקרי**

מגורים בניין מגורים משותף חדש

**תיאור בקשה**

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 112

תב"ע קובעת:

רג/מק/1906 (506-1241223)

תמ"ל/ 1023 דרום תל השומר מתחם 5, תממ/219,

רג/מק/340/ג/54

גוש: 6232 חלק מחלקות: 3, 11, 46 (לשעבר)

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6232 חלק מחלקה 3 שטח חלקה רשומה: 21607 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 11 שטח חלקה רשומה: 25639 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 46 שטח חלקה רשומה: 3768 מ"ר

גוש חדש: 7335 חלקה חדשה: 17

שטח מגרש 112: 2271 מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023

יעוד ראשי: מגורים ג' (מבא"ת). תכנית קובעת יעוד: רג/תמל/1023

שטחים מותרים: בהתאם ל רג/מק/1906 (506-1241223)

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 6810 מ"ר

\*ככל שיוקם מעון יום יתווספו לתא השטח עד 250 מ"ר זכויות בניה עבור מעון יום

בקומת קרקע. יתאפשר ניווד של 500 מ"ר ממגרשים 112 ו-133 למגרש 132.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 3551 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 3848 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 14209 מ"ר (לא כולל שטחי מעונות)

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 852 מ"ר

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

15 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:

4 קומות

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 52 מ'  
 \* גובה המבנים לא יעלה על 88.9 מ' מעל פני הים. גובה מתקני עזר לא יעלה על 101 מ' מעל פני הים  
 מספר יח"ד: 85 יח"ד  
 \* לפי תכנית רג/מק/1906: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה המלא, במסגרת היתר הבניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד במגרש על פי תמ"ל/1023 זאת בכפוף לשיקולי הספק של תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור וכן השפעות על עיצוב המבנה  
 (עפ"י תמ"ל/1023: 71 יח"ד. צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 31.3 תכסית: 53%).

קווי בנין:  
 קו בנין קדמי צפוני (אל דרך מס' 5) - 4 מטר  
 קו בנין צדדי מערבי ( אל שצ"פ 306) - 3 מטר  
 קו בנין אחורי דרומי (לכוון שצ"פ 306) - 3 מטר  
 קו בנין צדדי מזרחי (לכוון מגרש 113)- 0 מטר

**מהות הבקשה:**

הקמת מבנה מגורים הכולל 2 אגפים - אגף מערבי בגובה 14 קומות מעל קומת קרקע ( 15 קומות ברוטו) וקמת גג טכני ואגף מזרחי מרקמי בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע ( 6 קומות ברוטו) וקומת גג טכני, מעל 2 קומות חניון. סה"כ 85 דירות (מתוכן 3 דירות בקומת הקרקע ו 4-דירות גג), פיתוח שטח וגדרות, והקמת חדר טרפו.

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			
		85				6621.10		מגורים	0.00	
				1088.83		110.52		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				68.59				מערכות טכניות	0.00	
				1941.18				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
				152.50				קומת עמודים מפולשת	0.00	
						907.39		מרפסות מקורות	0.00	
								שטח שרות מעל הקרקע	0.00	
				67.03				חדרי שירות משותפים	0.00	
256.02								שטחים מרוצפים לא מקורים	0.00	
256.02		85		3318.13		7639.01				
256.02		0.00% :בניה		3318.13		7639.01		סה"כ:		

**הערות בדיקה:**

1. תימוכין קנייניים
  - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 31.07.25 לגוש 7335 חלקה 17 – בעל הזכות בנכס: קרן קיימת לישראל לשעבר גוש 6232 חלק מחלקות 3, 11, 46.
  - 1.2. התקבל חוזה חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל מיום 15.02.2022 לבין חברת גזית גלוב בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 520033234 בקניה של מגרש 112 לפי תכנית מפורטת תמ"ל/1023 המגרש בגוש 6232 חלק מחלקה 3,11,46 (חוזה החכירה כולל גם את מגרשים 132,133)
  - 1.3. ביום 06.01.2025 התקבל מרשות מקרקעי ישראל מסמך על רישום זכויות בנכס עבור מגרשים 112, 132, 133 בגוש 6232 חלקי חלקות 5,13,11,46,3 ע"ש "גייסיטי בע"מ" מס' מזהה 520033234
  - 1.4. התקבלה תעודת שינוי שם חברה מיום 18/05/2022 מרשם החברות מ"גזית גלוב בע"מ" לשם: "גי סיטי בע"מ".

- 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 15.09.25 הבניה לא קיימת בפועל.  
 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
ביצוע עבודות חפירה ודיפון וגידור אתר	11.08.25	2025255	202200496
בקשה למרתפים. אושרה בוועדה ב-05.11.25			202300057

**4. זכויות הבניה**

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1906 קיבלה תוקף בתאריך 18.02.2025  
 תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017

**4.2. קווי בנין:**

הקלה פורסמה	מבוקש	בתכנית	
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 4 מטר מעל לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 4 מטר מעל לכניסה הקובעת	קדמי צפוני קדמי לדרך מס 5
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 3 מטר מעל לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 3 מטר מעל לכניסה הקובעת	צדדי מערבי לשצ"פ מגרש 306
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 3 מטר מעל לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 3 מטר מעל לכניסה הקובעת	אחורי דרומי לשצ"פ מגרש 306
-	עד 0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 0 מטר מעל לכניסה הקובעת	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת 0 מטר מעל לכניסה הקובעת	צדדי מזרחי למגרש מגורים 113

**4.3. קומות:**

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין A בניין גבוה
-	15	ק+14 קומה טכני חלקית	-	15	רג/מק/1906	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	2	2- לא כלול בבקשה	-	4	רג/מק/1906	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
		52.17 מטר מעל כניסה קובעת		52 מעל הכניסה קובעת		גובה בניין
						<b>סה"כ קומות</b>

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין B בניין נמוך
-		ק+5+ קומה טכני חלקית	-	15	רג/מק/1906	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-		2-לא כלול בבקשה	-	4	רג/מק/1906	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
-		23.96 מטר מעל כניסה קובעת		52 מעל קובעת הכניסה		גובה בניין
<b>סה"כ קומות</b>						

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את לפי שיקול דעתה המלא במסגרת היתר בנייה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד הדיור עפ"י תמל/1023. בכפוף לשיקולי הספק תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור והשפעות על עיצוב המבנה.	85	85	-	85	רג/מק/1906	85 יח"ד (71 יח"ד + הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת 20% שהן 14 יח"ד)
<b>סה"כ צפיפות</b>						
	85	85				85

תמהיל שטח עקרי

77.69	ממוצע ליח"ד לאחר תוספת
93.01	ממוצע ליח"ד לפני תוספת

				שטח עקרי				קומה		
				103.22	101.43	102.28	101.13	14		
				103.22	101.43	102.28	101.13	13		
				103.22	101.43	102.28	101.13	12		
				103.22	101.43	102.28	101.13	11		
				103.22	101.43	102.28	101.13	10		
				103.22	101.43	102.28	101.13	9		
				103.22	101.43	102.28	101.13	8		
				81.22	82.95	32.94	82.65	81.40	32.85	7
				81.88	82.98	32.94	82.60	80.95	32.85	6
81.10	34.50	64.97	81.54	83.32	32.94	82.65	81.14	32.77	5	
81.10	34.50	64.97	81.54	83.32	32.94	82.65	81.14	32.77	4	
81.10	34.50	64.97	81.54	83.32	32.94	82.65	81.14	32.77	3	
81.10	34.50	64.97	81.54	83.32	32.94	82.65	81.14	32.77	2	
81.10	34.50	64.97				82.65	81.14	32.77	1	
63.45						100.32	118.75		0	

תמהיל שטח עקרי + ממ"ד

90.61	ממוצע ליח"ד לאחר תוספת
108.48	ממוצע ליח"ד לפני תוספת

				שטח עקרי				קומה		
				116.22	114.43	115.28	114.13	14		
				116.19	114.40	115.25	114.10	13		
				116.22	114.43	115.28	114.13	12		
				116.19	114.40	115.25	114.10	11		
				116.22	114.43	115.28	114.13	10		
				116.19	114.40	115.25	114.10	9		
				116.20	114.41	115.26	114.11	8		
				94.20	95.93	45.92	95.63	94.38	45.83	7
				94.89	95.99	45.95	95.61	93.96	45.86	6
94.07	47.47	77.94	94.51	96.29	45.91	95.62	94.11	45.74	5	
94.04	47.44	77.91	94.48	96.26	45.88	95.59	94.08	45.71	4	
94.07	47.47	77.94	94.51	96.29	45.91	95.62	94.11	45.74	3	
94.04	47.44	77.91	94.48	96.26	45.88	95.59	94.08	45.71	2	
94.04	47.44	77.91				95.59	94.08	45.71	1	
74.94						111.81	130.24		0	

כמות חדרים

				שטח עקרי				קומה		
				5	5	5	5	14		
				5	5	5	5	13		
				5	5	5	5	12		
				5	5	5	5	11		
				5	5	5	5	10		
				5	5	5	5	9		
				5	5	5	5	8		
				4	4	2	4	4	2	7
				4	4	2	4	4	2	6
4	4	3	4	4	2	4	4	2	5	
4	4	3	4	4	2	4	4	2	4	
4	4	3	4	4	2	4	4	2	3	
4	4	3	4	4	2	4	4	2	2	
4	4					4	4	2	1	
3						5	5		0	

אחוז דירות קטנות

אחוז	כמות
100%	סה"כ יח"ד 85
28.24%	יח"ד קטנות 24

4.5. שטחי בניה :

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

-			-				מתחת למפלס הכניסה הקובעת
-	6787,01	6621.10 55,38 <u>110.52</u> 6787,01		6810	רג/מק/1906	מגורים מרפסת עיקרי ממ"ד	מעל המפלס למפלס הכניסה הקובעת
-	6787,01	6787,01					<b>סה"כ עיקרי</b>

קומה	שטחי בניה - מרפסות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מעל כניסה			852		852		אין

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מתחת למפלס הכניסה הקובעת				-	-		-
מעל המפלס למפלס הכניסה הקובעת		רג/מק/1906	3551		3293.99		אין
					3293.99		אין
							<b>סה"כ שירות 3551</b>

## 5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. המבקשים האוחזים ב מגרשים 112, 132,133 ערכו תכנית נקודתית רג/מק/1906. שאושרה בתאריך 12/3/25</p> <p>2. במגרש 112 נשוא הבקשה הוגשה:</p> <p>1. בקשות נוספות במגרש:</p> <p>א. למגרש זה קיימת בקשה נוספת שמספרה 202300057 להקמת מרתפי חניה לבניין אשר אושרה בוועדה 05.11.25</p> <p>ב. למגרש זה ניתן היתר בניה לבקשה שמספרה 202200496 לחפירה ודיפון</p> <p>בהוראות התכנית: "הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה המלא במסגרת היתר בניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למס' יח"ד עפ"י תמל/1023 בכפוף לשיקולי הספק תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור והשפעות על עיצוב המבנה.</p> <p>במגרש 112 - לפי תמל/1023 מותר 71 יח"ד ולפי רג/מק/1906 מותר לפי שיקול דעת ועדה להוסיף 14 יח"ד. נושא זה ידון בוועדה המקומית בעת הדיון בבקשה למבנה עצמו.</p> <p>הבקשות במגרשים 132,133 לבניית המבנים נדונו בעקבות סעיף זה בוועדה המקומית על מנת שהוועדה תפעיל את שיקול דעתה בנוגע לתוספת 20% יח"ד הבקשות אושרו בתנאי אישור מהנדסת העיר ולשיקול דעתה.</p>
---

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>6.1. אגף התנועה והחניה אושרה בקשה למרתפים. התקבל נספח תנועה חתום ע"י מח' תנועה מיום 07/09/2025. נספח תואם תכנית ראשית.</p> <p>תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1: 0.6 - 51 חניות עבור 85 יח"ד מבוקשות 2 חניות לרכבי נכים 1 רגיל ו 1 גבוה תקן חניה לאופנועים : 10: 1- 9 אופנועים תקן חניה לאופניים : 1: 1 - 85 חניות לאופניים</p> <p><u>מוצע בבקשה</u> 51 מקומות חנייה ו 2 חניות נכים (1 רגיל ו 1 גבוה) 9 חניות אופנועים ו 85 חניות אופניים. בהתאם לתקן</p>
<p>6.2. מח' איכות הסביבה ביום 28/08/2025 התקבל אישור המחלקה לאיכות סביבה.</p>
<p>6.3. פקיד היערות בתאריך 02.07.25 התקבל אישור פקיד היערות. ניתן היתר לחפירה ודיפון למגרש וכן אישור תחילת עבודות.</p>
<p>6.4. עיצוב אדריכלי התקבלה חתימה לתכנית עיצוב אדריכלי בתאריך 29.06.2025 שאושרה ביום 29.06.2025.</p>
<p>6.5. פיתוח ונוף אושרה תכנית פיתוח לשלב עיצוב אדריכלי ב 11.05.25. 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>6-6. חו"ד פרוגרמתית- תוספת יחדות הדיור אושרה במסגרת תוכנית מפורטת מגרשים 112, 133, 132, רג/מק/1906, 506-1241223, שאושרה בתאריך 12/3/25 ואפשרה שיקול דעת לוועדה המקומית בנוגע ל 20% יח"ד מעבר למותר בתכנית. הוגשה חוות דעת פרוגרמתית אשר נדונה כשהועלו הבקשות במגרשים 132,133</p>
<p>6.7. שפייע אושרו תכניות אשפה על ידי אגף שפייע. מ 08.09.25</p>
<p>6.8. חשמל הבקשה מכילה חדר טרפו ומתואמת עם ח"חי תנאי להיתר לבקשה זו – אישור חח"י לחדר הטרפו נדרש הקמת פילר רשת חדש בגבול המגרש-בתיאום עם חברת חשמל- אישור חברת חשמל לשלב בקרת התכן לבניין עצמו</p>

**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 התכנן תיעשה ברשות הרישוי

## 9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 26/11/25

## 10. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 85 יח"ד. מתוכם 14 יח"ד בהקלה (20%). להחלטת הוועדה.
- מבנה מגורים הכולל שני אגפים: אגף מערבי בן 14 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (15 ברוטו). ואגף מזרחי מרקמי בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (6 ברוטו)
- 2 מפלסי מרתפי חנייה בבקשה מס 202300057.
- 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.
- אין זיקת הנאה
- תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

## 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.

85 יח"ד בבקשה להיתר לפי תכנית רג/מק/1906.

### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).
- אישור מחלקת נכסים: תוגש התחייבות לתשלום פיצוי על השטחים הציבוריים אשר לא מומשו במגרש 132.
- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
- אישור החכ"ל.
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
- תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רת"א לבניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה, כמו גם להקמת מתקני עזר.

### ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

- 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.
- הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים

ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.  
5. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.

### ג.תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. מתן התחייבות להקמת חברת ניהול.
6. התקנת עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

### החלטות הועדה א. הוחלט לאשר הבקשה.

### ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).
2. אישור מחלקת נכסים: תוגש התחייבות לתשלום פיצוי על השטחים הציבוריים אשר לא מומשו במגרש 132.
3. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7. אישור החכ"ל.
8. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
9. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רת"א לבניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה, כמו גם להקמת מתקני עזר.

### ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. 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.
2. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
4. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
5. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.

### ג.תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. מתן התחייבות להקמת חברת ניהול.
6. התקנת עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

### פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמהגליון דרישות

- 10/11/2025 - אישור רשות מקרקעי ישראל - דוח הידרולוג  
- אישור היחידה לאיכות הסביבה  
טל': 03-6794701  
-מחלקת תשתיות וניקוז- אישור על תיאום למניעת פגיעה בתשתיות עירוניות  
-אישור החכ"ל
- 10/11/2025 - אישור פקיד היערות של הרשות המקומית  
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם  
03-6753663  
--חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שיגרם כתוצאה מהחד  
מהחדרת עוגני קרקע או שליפתם  
-הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים, ולהחזרת המצב לקד  
-הפקדת ערבות
- 10/11/2025 - תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה  
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה  
הקיימת.  
- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף. יש אישור לעיצוב אדריכלי  
תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה  
-אישור מחלקת מאור  
- אישור שפ"ע לחדר אשפה  
טל': 03-6753711
- 10/11/2025 - אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש  
טל': 03-6753777  
- 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  
- תיאום הנדסי  
איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411
- 10/11/2025 - 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 חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה  
- אישור מורשה נגישות  
-אישור מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים  
-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  
- 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 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.  
-תשלום כל התשלומים בהתאם לסעיף 145(ד) לחוק  
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס- נספח יציבות  
-הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 2(47), -  
- אישור מינהל התעופה האזרחי  
- אישור כיבוי אש  
- אישור פיקוד העורף  
- אישור משרד הביטחון  
-אישור יועץ מעליות  
-תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.  
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

**מבקש:**

♦ רייסדור יזמות בע"מ 513708248

הזמיר 10 אלעד

♦ רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ 512172651

החושלים 8 הרצליה

**עורך:**

♦ גיל צבי שנהב

קרית עתידים 2 תל אביב - יפו מיקוד: 6158101

**אחראי בקשה**

♦ איילת שחר יפרח

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422445

שכונה: כפר אז"ר

כתובת הבניין: כפר אז"ר, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6177 חלקה: 239 מגרש: 204 ; חלקה: 252 מגרש: 204 יעוד: מגורים

ד'

תכנית: 506-1085653, תמל/ 1038, 31/ג/340, תממ/ 219, אר/ 6

**שימוש עיקרי**

מגורים + מסחרי בנין מגורים+מסחר חדש

**תיאור בקשה**

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 204

תב"ע קובעת:

תמ"ל/ 1038 גני אז"ר

המגרש הנו איחוד של:

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

גוש 6177 חלק מחלקה 252 שטח חלקה רשומה: 34439 מ"ר

שטח מגרש 204: מ"ר בהתאם לתמ"ל/1038: 3880 מ"ר.

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

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

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 16130 מ"ר

למגורים - 15,580 מ"ר

למסחר - 550 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 8065 מ"ר

למגורים - 7,845 מ"ר

למסחר - 220 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 16469 מ"ר

למגורים-

סה"כ שטחי בנייה: 40664 מ"ר

למגורים

שטח מרפסות:

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

המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 25

ק + 24 קומות מגורים + גג

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5

מחסנים דירתים בתת הקרקע עד 6 מ"ר ליחידה, לא יחושבו במניין שטחי השירות.

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת: 80 מ'  
מספר יח"ד: 165 יח"ד

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 42

תכנית: 55 אחוז

קווי בנין:

קו בנין קדמי צפוני 5 מטר (גובל עם שצ"פ + דרך מס' 5)

קו בנין קדמי מזרחי 5 מטר (גובל עם דרך מס' 6)

קו בנין קדמי מערבי 2 מטר (גובל עם דרך מס' 4)

קו בנין צדדי דרומי 5 מטר (גובל עם מגרש 203)

קו בנין למרתפים - 0

תוך שמירה על שטחים לניהול נגר והנחיה על עומק קרקע פורייה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.

מטרת הדיון:

דיון חוזר בבקשה לאחר קבלת תכנית בקשה מעודכנת הכוללת הגדלת שטחי ממדים בהתאם לתיקון 163, שינויים והגדלת שטחים במסגרת השטחים המותרים מכח התב"ע.

מהות הבקשה:

הקמת 2 אגפי מגורים: מגדל צפוני בן 28 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני (162 יח"ד) ומבנה מרקמי דרומי בן 8 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני (36 יח"ד), סה"כ 198 יח"ד.

קומת הקרקע כולל מסחר וקולונדה, מבואות, מועדון דיירים וחדר כושר. שני האגפים מעל 4 קומות מרתף תת קרקעי עבור חניון, אחסנה, חללים טכניים וחדר טרפו.

בבקשה נפרדת מבוקש חפירה ודיפון כולל החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים הגובלים ולרחוב ע"פ רג/54.

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			
		198						מגורים	0.00	
		198								
		0.00% : %בניה:						סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

גובה קומה טיפוסית בין 3.15-3.20 מ' וקומות עליונות כ 3.50-3 מ'  
תוספת 20% יח"ד ע"פ "שבס" 198 - יח"ד במקום 165 (סה"כ 33 יח"ד נוספות)  
הקלה בגובה מבנה -ניתן להגיע לגובה מעל פני הקרקע 105 מ'  
תוספת קומת מגורים, סה"כ מבוקש ק+28+קומה טכנית  
הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין  
שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10-מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג  
החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב

הערות בדיקה:

1. תימוכין קניינים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 03.09.24 לגוש 6177 חלקה 239 המבוקש הוא בנכס מירי בבעלות קרן קיימת לישראל.
- ע"פ נסח טאבו מיום 17.09.24 לגוש 6177 חלקה 252 המבוקש הוא בנכס מירי בבעלות קרן קיימת לישראל.
- 1.2. התקבל אישור מרשות מקרקעי ישראל מתאריך 28/08/2024 על רישום זכות בנכס לגבי חלקות 239, 252, 327 ו-237 בגוש 6177- מגרשים 204 ו-209 ע"ש רייסדור יזמות בע"מ ורמי שבירו הנדסה, בניה והשקעות בע"מ.
- בנוסף, התקבל אישור זכייה במכרז מתאריך 12.09.23 להקמת 279 יח"ד (165 יח"ד במגרש 204 ובנוסף, 114 יח"ד במגרש 209).

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

**2. פיקוח**

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

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין- לא רלוונטי**

**4. זכויות הבניה**

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
הגגון תואם למסמך הנחיות עפ"תמ"ל/1038	עד 2 מטר מעל מפלס הכניסה. *גגון קירוי קל שהנו בהמשך לקולונדה למסחר בולט מעבר לקו בניין עד גבול מגרש עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	2 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי מערבי (גובל עם דרך מס' 4)
	עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי צפוני (גובל עם דרך מס' 5)
	עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	קדמי מזרחי (גובל עם דרך מס' 6)
	עד 5 מטר מעל מפלס הכניסה עד 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	5 מטר מעל מפלס הכניסה 0 מטר מתחת למפלס הכניסה	צדדי דרומי (גובל עם מגרש 203 למגורים)

**4.3. קומות:**

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
פורסמה הקלה להוספת קומות	אגף צפוני-29 קומות + גג טכני אגף דרומי 9 קומות+ גג טכני	שני אגפים: אגף צפוני- קרקע+28 גג+ ואגף דרומי קרקע+8 גג	-	קרקע + 28 גג טכני	תמל/1038 + תקנות סטייה נכרת	מעל מפלס הכניסה הקובעת- קרקע+ 24 קומות מגורים + גג + הקלה לתוספת 4 קומות = קרקע+ 28 קומות מגורים+ גג
-	4 קומות	4 קומות	-	5 קומות	תמל/1038	מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 5 קומות
<b>סה"כ קומות</b>						

**4.4. צפיפות:**

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	198	198	-	198	תמל/1038	165 יח"ד



8. נדרש לתקן חישוב שטחים בבקשה להיתר :  
 לחשב עובי קירות חיזוניים ולא חישוב קירות פנימיים הצמודים לקירות חוץ,  
 לחשב עובי קירות ממ"ד עם חלון בהתאם לדרישת רשות מוסמכת  
 לחשב עובי קירות מרתפים

## 6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה  
 תכנית תנועה אושרה בתאריך 10.02.2025 לשלב העיצוב האדריכלי.  
 בבקשה להיתר קיימים שינויים ביחס לתכנית תנועה מאושרת- יש לקבל אישור מח' תנועה לבקשה להיתר.  
על פי תכנית תנועה מאושרת לשלב עיצוב אדריכלי :  
 נדרש :  
 ל-198 יח"ד מגורים תקן 1:1 נדרש 198 מקומות חניה + 4 חניות נכים : 2 גבוה ו-2 רגיל- סה"כ 202.  
 אופניים תקן 1:1 - 198 מקומות  
 אופנועים תקן 1:10 - 20 מקומות  
 ל-550 מ"ר מסחר תקן 1:50 נדרש 11 מקומות חניה + 2 חניות נכים : 1 גבוה ו-1 רגיל - סה"כ 13 .  
 רכב תפעולי תקן 1:400 -1 מקום  
 אופניים תקן 1:300 -2 מקומות  
 אופנועים תקן 1:200 -3 מקומות  
 סה"כ נדרש לרכב פרטי : 209 מקומות חניה + נכים : 6 מקומות (3 גבוה+ 3 רגיל) סה"כ 215 + רכב תפעולי 1+ 200 אופניים ו-23 אופנועים.  
 על פי טבלת היצע חניה יש התאמה לנדרש פרט ל- 211 חניות למגורים מתוכן 198 חניות רגילות ו-13 חניות כפולות סה"כ 211  
 על פי טבלת מאזן חניה :  
 198 חניות למגורים + 11 חניות למסחר + 6 חניות נכים + 1 חניה תפעולית + 200 אופניים + 23 אופנועים.  
 בבקשה להיתר הוגשה טבלת היצע לפיה 192 חניות למגורים לפי תקן 1:1 ו-6 חניות למגורים לפי תקן 1:2 סה"כ 204 חניות למגורים- לאישור מח' תנועה

6.2. מח' איכות הסביבה  
 תנאי לקבלת היתר בניה הנו קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.3. פקיד היערות  
 התקבלה הצהרה על כך שלא נמצאו עצים בוגרים כהגדרתם בחוק בתחומי גבולות המגרש. ה הצהרה נחתמה כמאושרת להיתר ע"י פקיד היערות בתאריך 10.09.2024.

6.4. עיצוב אדריכלי  
 טרם התאשרה תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש 204.  
 תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לתב"ע ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף התכנון ואדריכלית העיר.

6.5. פיתוח ונוף  
 תכנית פיתוח ונוף אושרה לשלב העיצוב האדריכלי בדצמבר 2024.  
 תכנון מפורט כולל פריסת גדרות, פרטי פיתוח, גינון והשקיה יאושרו בשלב ההיתר. כמו גם שינויים מתכנית פיתוח שאושרה לשלב עיצוב אדריכלי.  
 תנאי לקבלת היתר בניה הנו קבלת אישור יועצת הפיתוח של העיריה.

6.6. חו"ד פרוגרמטית  
 התקבל מסמך פרוגרמטי בנושא השפעת תוספת זכויות בניה – תמהיל דירות, פרוגרמה לצרכי ציבור וצפיפות במזרח העיר.

**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 התכנן תיעשה ברשות הרישוי

**9. סיכום הבקרה המרחבית:**  
 הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. לאישור הועדה - 198 יח"ד (165 יח"ד + 33 יח"ד בהקלה): 162 יח"ד במגדל הצפוני ו- 36 יח"ד בבניין מרקמי דרומי
2. אגפים: אגף צפוני: מגדל בן 28 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 29 קומות) + קומת גג טכני ובניין בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות) + קומת גג טכני.
3. קומת קרקע חלקית למסחר.
4. 192 חניות למגורים לפי תקן 1: 1 ו-6 חניות למגורים לפי תקן 2: 1- סה"כ 204 חניות למגורים  
 11 חניות למסחר על פי תקן 50: 1, 6 חניות נכים (4 חניות נכים למגורים ו- 2 חניות נכים למסחר), 198 מקומות לאופניים למגורים ע"פ תקן 1: 1, 2 מקומות לאופניים למסחר ע"פ תקן 400: 1, 20 מקומות לאופנועים למגורים ע"פ תקן 10: 1 ו-3 מקומות לאופנועים למסחר ע"פ תקן 200: 1.
5. תתוכננה חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכים המתגוררים בבניין. חניות אלה תתוספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חניות אלה כחניות נכים בלבד וכי הינן חלק מהשטח המשותף.
6. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
7. זיקות הנאה: זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט לאורך הקולונדה, לאורך החזית המסחרית המערבית היא תשמש למעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בשטח זה ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר. תכנון שטח זה ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה כך שייוצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הלכי רגל המשכית והרמונית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.  
 בנוסף, מעבר ציבורי ברוחב 5 מטר מגבול מגרש משותף עם מגרש 203 (סה"כ רוחב 10 מטר לשני המגרשים יחד), בזיקת הנאה. מעבר זה יכלול שביל להולכי רגל, שטחי גינון ונטיעות, תאורה, ספסלים, אלמנטי ישיבה ואשפתונים ע"פ פרטי ריהוט רחוב השכונה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.
8. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל בניין.

**בישיבת ועדת משנה מס' 2025006 מיום 23.03.2025 הוחלט:**

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

1. גובה קומה טיפוסית בין 3.15-3.20 מ' וקומות עליונות כ-3.50 מ'.  
 - לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור תכנון

2. תוספת 20% יח"ד עפ"י שב"ס - 198 יח"ד במקום 165 יח"ד (סה"כ 33 יח"ד נוספות).  
 -לאשר על פי חוות דעת פרוגרמטית שהוכנה עבור מזרח העיר.

3. הקלה בגובה מבנה- ניתן להגיע לגובה 105 מ' מעל פני הקרקע.  
 -לאשר בהתאמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בכפוף לאישור רת"א ומשרד הביטחון

4. תוספת קומת מגורים, סה"כ מבוקש קרקע+28+ קומה טכנית.  
-לאשר ההקלה להוספת 4 קומות ביחס למס' קומות בטבלה 5 לתכנית תמל/1038  
לצורך שיפור תכנון ולהוספת יחידות דיור - כמו"כ הנ"ל בהתאמה לתכנית עיצוב  
ופיתוח אדריכלי.

5. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.  
-הקלה מתייתרת

6. שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ10 מ"ר  
ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.  
- לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

7. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ברחוב.  
-הקלה מתייתרת כיוון שהדרישה תושלם כחלק מדרישות תכנית רג/מק/340/ג/54  
לידוע מגרשים גובלים בבקשה להיתר לחפירה והדיפון.

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

**ג. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

תנאי לקבלת היתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לתב"ע ולשם כך לבצע  
את כל השינויים וההתאמות שידרשו ע"י אגף ההנדסה בעירייה ו/או המנהלת  
לפרויקטים אסטרטגיים.

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

**ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:**

1. 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.

**ה. תנאים 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 החניות כחניות נכיס בלבד וכי הינם  
חלק מהשטח המשותף.
3. הותקנה עמדת דיפברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

**פרטי ההצבעה:**

בעד ההחלטה: מר דני גולשטיין, עו"ד זוהר ישרים, עו"ד דוד מנחם, מר ליר לוי (סה"כ 4)  
נגד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל (סה"כ 2)

בתאריך 23.03.2025 התקבלה בקשתם של גב' עדנה וידל ועו"ד אסף וייס לדיון חוזר במליאת ועדה לענין  
תוספת חריגה של יחידות דיור בבקשות להיתרים במזרח העיר.

**בישיבת מליאה 2025005 מיום 08/04/25 הוחלט:**

להותיר את החלטת ועדת משנה מס 2025006 מיום 23.03.25 על כנה.

בעד: מר כרמל שאמה-כהן, מר ישראל זרי, עו"ד מנחם דוד, גב' מאיה פלומבוים, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך  
דידיו (סה"כ 6) נגד ההחלטה: גב' עדנה וידל (סה"כ 1)

הערות בדיקה חדשות לדיון הנוכחי:

הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת הגדלת שטחים עקב הגדלת שטחי ממדים בהתאם לתיקון 163 ובנוסף שינויים והגדלת שטחים במסגרת המותר. בתכנית המעודכנת תמהיל הדירות הנו ל 40 יח"ד קטנות מ 80 מ"ר מתוך 198 יח"ד. 158 יח"ד גדולות מ 80 מ"ר.

להלן טבלאות שטחים מעודכנות לדיון הנוכחי הכוללות הגדלת שטחי רצפות להגדלת ממדים ושינויים:

## שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
מעל מפלס הכניסה	מגורים	תמל/1038	15580	-	15577.79	15577.79	-	
מעל מפלס הכניסה	מסחר	תמל/1038	550	-	549.7	549.7	-	
מעל מפלס הכניסה	מרפסות 14 מ"ר X 198 = 2772 מ"ר	תמל/1038	2772	-	2770.91	2770.91	-	
<b>סה"כ עיקרי</b>							<b>18902</b>	<b>18898.4</b>

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
מעל מפלס הכניסה	למגורים 7845 מ"ר	תמל/1038	7845	-	4123.74	4123.74	-	
מעל מפלס הכניסה	<u>תוספת שטח לפי תיקון 163 להגדלת שטחי ממדים:</u> 40- דירות קטנות מ 80 מ"ר : שטח רצפות של עד 3 מ" לחדר רחצה- 120=3*40 מ"ר 158 דירות גדולות מ 80 מ"ר : שטח רצפות של עד 6 מ"ר כולל חדר רחצה- 158 * 6 = 948 מ"ר. סה"כ 1068 + שטחי קירות להקמת	תיקון 163 להגדלת שטחי ממדים	1068 מ"ר שטח רצפות להגדלת ממדים + שטחי קירות להקמת ממדים	-	3881.22 מ"ר	3881.22 מ"ר	-	
מעל מפלס הכניסה	למסחר	תמל/1038	220	-	211.89	211.89	-	
מתחת לכניסה הקובעת	מרתפים	תמל/1038	16469	-	10000.15	10000.15	-	
<b>סה"כ שירות</b>							<b>25,602 מ"ר + שטחי קירות להגדלת ממדים</b>	<b>18217.00</b>

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

06/01/2025

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**  
להותיר את החלטת ועדת משנה מס' 2025006 מיום 23.03.2025 על כנה.

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**  
הוחלט להותיר את החלטת ועדת משנה מס' 2025006 מיום 23.03.2025 על כנה.

**פרטי ההצבעה:**  
אושר 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 חברת נת"ע - רכבת קלה  
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות  
טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל  
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ כיבוי אש למשטח חילוץ בגג, עפ"י תכנית רג/מק/ג/16 על תיקוניה
- אישור היחידה לאיכות הסביבה  
טל': 03-6794701
- אישור שפ"ע לחדר אשפה  
טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש  
טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה  
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג  
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג  
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם איג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות  
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית  
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם  
03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור תכנית פיתוח שטח  
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/17  
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- 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
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע  
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.

08/07/2025

- אישור מינהל התעופה האזרחי

- אישור משרד הביטחון

- תיאום הנדסי

איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411

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

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף

תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

- מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול

חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית

-אישור החברה הכלכלית

-דוח קרקע וביסוס

-חוו"ד הידרולוג

-אישור איגודן

-מח מאור

<b>סעיף 5:</b> פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025 מספר בקשה: 202500002 תיק בניין: 9071000
---

**מבקש:**

- ♦ סמיר מצלאוי
- ♦ דרך איתן 1 קרית אונו
- ♦ גלעד אורן
- ♦ דרך איתן 1 קרית אונו

**בעל הנכס:**

- ♦ חיים כץ
- ♦ המלך יוסף רמת גן
- ♦ שי מנצור
- ♦ המלך יוסף רמת גן

**עורך:**

- ♦ אסף שאול
- ♦ מרמורק 14 תל אביב - יפו מיקוד: 64254

**אחראי בקשה**

- ♦ נעם נחמני - בודק בקשות
- ♦ סוג בקשה: מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000451873  
**כתובת הבניין: המלך יוסף 16, רמת-גן**  
**גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 91 יעוד: מגורים ב'1;**  
 חלקה: 761

**שכונה: תל יהודה**  
**תכנית:** מק/1147, 978, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 15/ג/340, 21/ג/340, 10/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, 33/ג/340, 30/ג/340, 21/ג/340

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

מגורים מגורים בניין מגורים משותף חדש

**זכויות בנייה**

- שטח חלקה 761: 362 מ"ר.
- שטח חלקה 91 נטו: 308 מ"ר.
- שטח הפקעה: 16 מ"ר.
- ייעוד ראשי: מגורים ג'.
- תכנית קובעת ייעוד: רג/1472.א.
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 200%.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 80%.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 85%.
- תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה שינוי לתכנית.
- מספר קומות מותר: 5 + קומת כניסה וקומת גג.
- גובה מותר: 26 מ'.
- צפיפות מותרת: 30 יח"ד לדונם.
- תכסית קרקע מותרת: 45%.

**מהות הבקשה:**

הריסת 2 מבנים קיימים בני קומה אחת ובניית מבנה אחד בן 6 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ על שני מגרשים צמודים ובו 22 יח"ד ושלוש קומות מרתפי חניה בהם 23 חניות + חניית נכה אחת ו 24- מחסנים.

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	מבואות וחדרי ומדרגות			285.89		2	20		
2	0.00	מעלית			4.62					
3	0.00	מעברים לכלל הציבור			14.87					
4	0.00	קומת עמודים מפולשת			131.66					
5	0.00	מערכות טכניות			96.39					

מס' דף: 68

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			
				22.40				שטח שרות	0.00	6
				1410.31				חניה	0.00	7
				232.63				מחסן	0.00	8
						1465.28		מגורים	0.00	9
				260.04		3.56		מקלט/מ.מ.ד	0.00	10
202.54								מרפסות מקורות	0.00	11
206.16								מרפסות פתוחות	0.00	12
408.70		20	2	2458.81		1468.84				
408.70		0.00% : %בניה		2458.81		1468.84		סה"כ:		

**פורסמו הקלות להלן:**

1. בקשה להקלה בקו בניין צידי מזרחי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר.
2. בקשה להקלה בקו בניין צידי מערבי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר.
3. אי נסיגה מחזיתות צד בקומה חלקית.
4. הבלטת מרפסות ובניה בחזית עורפית עד 1.40 מטר.
5. ביטול מרפסות שירות.
6. הקטנת רוחב מסתורי כביסה ל 2-מטר במקום 3 מטר.
7. תוספת צובר גז במרווח הבניין הקדמי.

**מתנגדים:**

♦ עו"ד ארנון אלישיב המלך יוסף 18 רמת גן תאריך התנגדות: 19/03/2025

**הערות בדיוק:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 18/03/2025 המבוקש הוא במירי.
- 1.2. הבקשה להיתר מתפרסת על שני חלקות וכל חלקה עם בעלות אחת (סה"כ 2 בעלים).
- 1.3. התקבל הסכם קומבינציה בין הבעלים של חלקה 761 לבין החברה המבקשת.
- 1.4. התקבל ייפוי כח תכנוני בין הבעלים של חלקה 91 לבין החברה המבקשת.
- 1.5. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.6. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 26.05.2025.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.8. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות (בעלי חלקה 762).

**2. פיקוח**

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 25/03/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
בית חדש			1945046
זירה בת שני חדרים			1947070
בבניין חד משפחתי, קומה אחת, - מבקשים הפיכת הדירה לקוטג' ע"י תוספת בקומת קרקע ותוספת מדרגות לעליה לקומה א' ושינויים פנימיים (בקשה שסורבה בוועדה).			2010446

**4. זכויות הבניה**

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1472/א קיבלה תוקף בתאריך 07/10/2013.
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב המלך יוסף
לא. ע"פ סעיף 6.1.2 (7) לא תותר חריגה של 1.40 מ' מעל קומת קרקע ברחוב	3.60	3. באיחוד	

המלך יוסף.		מגרשים - 5.	
קדמי צפוני לרחוב המלך יוסף (מרפסות)	3	3 באיחוד מגרשים - 5.	כן.
צדדי מזרחי	2.70	3	כן.
צדדי מערבי	2.70	3	כן.
אחורי דרומי	2.38	5	כן.

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
0	7	7	0	7	רג/1472/א	5 קומות מעל קומת כניסה + קומת גג.
0	7	7	0	<b>סה"כ קומות</b>		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
2	22	22		20	רג/1472/א	30 יח"ד לדונם. סה"כ שטח 2 החלקות (91 + 761) בהפחתת שטח ההפקעה ע"פ הטבלה במפת המדידה: 670 מ"ר. $1000 / 30 = 33.33$ מ"ר ליח"ד. $670 / 33.33 = 20.1$ יח"ד.
2	22	22		<b>סה"כ צפיפות</b>		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחי בניה עיקריים
128.84	1468.84	1468.84		1,340	רג/1472/א		$1,340 = 2 * 670$ מ"ר.
128.84	1468.84	1468.84		<b>סה"כ עיקרי</b>			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומה	שטחים למטרות שירות
134.80	670.80	670.80		536	(שם התכנית)		$536 = 0.80 * 670$ מ"ר.
134.80	670.80	670.80		<b>סה"כ שירות</b>			

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. מבוקש לאחד 2 חלקות – 761 ו-91. בתשריט לתכנית רג/1472/א החלקות הללו חולקו למגרשים.</p> <p>2. חלקה 761 היא מגרש 7. חלקה 91 היא חלק ממגרש 8 המבקש לאחד את חלקה 91 וחלק מחלקה 762.</p> <p>3. לפי סעיף 6.1.7 לתכנית רג/1472/א נקבע כי ניתן לאחד מגרשים גם שלא נקבעו לאיחוד וחלוקה בתכנית. איחוד מגרשים בהסכמה ייעשה באמצעות מפה לצרכי רישום בתנאי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. ע"פ חו"ד היועצת המשפטית של הוועדה יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה טרם הדיון בבקשה זו ולא</p>
---

<p>ניתן לאחד ולקבל את תוספת הזכויות לאיחוד מגרשים לפני אישורה (לא ניתן לבצע רק פרסום).</p> <p>5. מלבד זאת, בבקשה להיתר מבוקש לאחד 2 מגרשים בצורה שונה (מגרש 7 ורק חלק ממגרש 8).</p> <p>6. לפי קביעה זו – קיימת חריגה מקו בניין צידיים פנימיים (מזרחי ומערבי בין 2 החלקות) וכמו כן קיימת חריגה בשטחי הבניה – עיקרי ושירות ע"פ המפורט בטבלה לעיל (כי אין תוספת של 20% בשטחי הבניה ללא איחוד מגרשים).</p> <p>7. קיימת חריגה מקו בניין אחורי. ע"פ תכנית רג/1472/א – 5 מ' ובתשריט מצוין 3 מ' (לא כולל הקלות המבוקשת מעבר לקו זה).</p> <p>8. מבוקש גם לנצל את החריגה של 1.40 מ' מקו הבניין לפי תכנית רג/340ג/333. אולם סעיף 6.1.2 (7) לתכנית רג/1472/א מחריג את רחוב המלך יוסף לעניין זה.</p> <p>9. ע"פ סעיף 6.1.2 (4) לפחות ב- 40% מחזית הבניין הפונה לרחוב ישולבו מרפסות בעומק 1.6 מ' ברוטו לפחות. בבקשה להיתר מוצעות מרפסות בעומק של 1.60 – 11.17 מ"א. סה"כ אורך הבניין 28.63 מ"ר. <math>28.63 * 0.40 = 11.45</math> מ"א. תכנון המרפסות העמוקות מ-1.60 מ' נדרש להיות ארוך יותר בכ-0.28 ס"מ.</p> <p>10. ע"פ סעיף 6.1.2 (8) מפלס ה-0.00 יוגדר לפי מפלס הרחוב פלוס/ מינוס 30 ס"מ. בבקשה מבוקשים 2 מפלסים – אחד לדירת גן נפרדת שגובהה תקין. אך המפלס ה-0.00 העיקרי ללובי הכניסה לבניין המבוקש הוא 60.76 כאשר גובה המפלס ברחוב הוא 60.20. חריגה של כ-26 ס"מ.</p> <p>11. מבושת דירת גן עם כניסה ישירה. ע"פ ההנחיות המרחביות פרק 6 סעיף 14ג' – לא תאושר הפניית דירות גן לחזית וכמו כן בסעיף 15 – לא תותר כניסה ישירה נפרדת לדירות הגן.</p> <p>12. בחזית האחורית אין נסיגה של 2 מ' בקומת הגג באיזור הממ"ד בניגוד להנחיות המרחביות.</p> <p>13. שטח חדר עגלות נדרש לפי ההנחיות המרחביות להיות בגודל של 0.5 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ יח"ד מותרות – 20 יח"ד. סה"כ שטח נטו של חדר עגלות מוצע – 5.86 מ"ר. נדרש להיות בגודל של 10 מ"ר.</p> <p>14. תכסית מותרת עד 45%. התכסית המוצעת (ע"פ טבלת השטחים): <math>388.41 / 670 = 58\%</math>. קיימת חריגה של 13%.</p> <p>15. ע"פ ההנחיות המרחביות נדרשת נסיגה בקומת הקרקע של 2 מ' מהבנוי. בהגשה – איזור הכניסה ללובי הראשי – פתוח ולא מתוכננת נסיגה.</p> <p>16. קיימת זיקת הנאה בחזית המגרש לרחוב המלך יוסף זיקת ההנאה תחייב בתחומה הקצאת מרווח בגובה 2 מ' בקומת המרתף הראשונה. לא נראה שתוכננה הקצאה כזו ע"פ חתך א'-א'.</p>
---

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

<p>6.1. רשות העתיקות</p> <p>- השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.2. פקיד היערות</p> <p>- סה"כ 2 עצים לשימור, 3 עצים לכריתה.</p> <p>- התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים בתום הבניה בכמות של 4 יח'.</p> <p>- הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 28,296 ₪.</p> <p>- הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי – 4,289 ₪.</p>
<p>6.3. חברת חשמל</p> <p>- נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.</p> <p>- נדרש מבנה חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.</p> <p>- נדרש הקצאת מקום לתא ארון חיבורים בגבול המגרש.</p> <p>- נדרש הקמת גומחה לפילר מונים בהתאם להנחיות באתר חברת החשמל.</p> <p>- קיימת תשית חשמל של חברת החשמל. אין להתחיל בעבודת בניה טרם סיום העתקת/ פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.</p>
<p>6.4. מח' התכנון</p> <p>- תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת תצ"ר לאיחוד חלקות.</p>

**7. הפקעה:**

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 16 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 1 מ' מכיוון רחוב המלך יוסף.

פירוט: אין לתכנן כלל על שטח ההפקעה.
--

7.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

- 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. 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 התכנן תיעשה במכון בקרה

## 9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/11/2025.

### תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבקרה - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/05/2025

### ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

#### א. דיון בהתנגדויות:

#### עו"ד ארנון אלישיב:

1. המבנה שיוקם יגרום לפגיעה חמורה בבית המגורים שלנו - יחסום את האוויר ויגרום לחסימת אור השמש ויפגע בפרטיות שלנו. קל וחומר שאם תאושר ההקלה והמבנה יתקרב יותר אלינו הפגיעה תהיה קשה יותר. לדחות הטענה. התכנון מתאים לפי תכניות מאושרות. ההקלות המבוקשות לסטיה מקו בניין צידי הן מזעריות. בנוסף לא הוכחה פגיעה בקומת הקרקע (דירת המתנגדים) שממילא מתוכננת חומה בקומה זו בין 2 החלקות.
2. 22 יח"ד הכוללות מחסנים ומקומות חניה במרתפים יגרמו בוודאות רבה לצפיפות עומסי תנועה וזיהום אוויר בצורה בלתי נסבלת ואין לתת יד לכך. לדחות הטענה. הצפיפות מאושרת לפי תכניות מאושרות הקובעות את אופי הבניה העתידית בשכונה. עם זאת הצפיפות המאושרת לפי גודל החלקות מתאים ל-20 יח"ד ולא 22.
3. ע"פ הוראות הת.ב.ע יש לאחד את חלקת מבקשי ההיתר 91 עם חלק מחלקת המתנגדת 762 למגרש תכנוני חדש מס' 8 - דבר שלא נעשה בבקשה להיתר. על הוועדה לדרוש מהמבקשים לאחד את החלקות ע"פ הוראות הת.ב.ע. לקבל הטענה. יש לאחד את החלקות לפי הוראות הת.ב.ע. מלבד זאת לפי התכנון המבוקש יוצר מצב של רצועה מחלקה 762 (האמורה להיות חלק ממגרש 8) שלא תוכל להיות מנוצלת כלל.
4. הבקשה להיתר מתעלמת מחלקת המתנגדת מס' 762 וכלל לא מראה אותה בתשריט הבקשה. לקבל הטענה. התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת במפת המדידה גם את חלקה 762.
5. במידה ותאושר הבקשה להיתר במתכונת שהוגשה הרי ייגרם למתלוננת נזק ניכר ואי יכולת לממש זכויות בניה בחלק נשוא ההתנגדות שרוחבו 8.5 מ' ולאחר הורדת קווי בניין של כ-6 מ' ללא תתכן בו שום בניה. לקבל הטענה. אכן אישור התכנון המוצע ייצור מצב של רצועה כלואה בין המגרשים שלא תיתכן בה שום בניה.

**ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:**

1. בקשה להקלה בקו בניין צידי מזרחי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר.
2. בקשה להקלה בקו בניין צידי מערבי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר. ניתן לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות בניה מאושרות.
3. אי נסיגה מחזיתות צד בקומה חלקית. הקלה מתייתרת. ע"פ ההנחיות המרחביות בקומת הפנטהאוז נדרשת נסיגה רק בחזית הקדמית והאחורית.
4. הבלטת מרפסות ובניה בחזית עורפית עד 1.40 מטר. ניתן לאשר ההקלה למרפסות אך רק עד 3.60 מ' מקו המגרש מכיוון שקו הבניין בחזית אחורית הוא 5 מ'. לגבי הבניה עצמה ניתן לחרוג רק עד 50 ס"מ מקו הבניין (עד 4.50 מ') לפי הוראות סטיה ניכרת.
5. ביטול מרפסות שירות. ניתן לאשר ההקלה אך יש להראות מיקום מכונת כביסה לכל יח"ד.
6. הקטנת רוחב מסתורי כביסה ל 2-מטר במקום 3 מטר. הקלה מתייתרת. רוחב מסתורי כביסה ע"פ ההנחיות המרחביות נקבע ל-2 מ' (לכל הפחות).
7. תוספת צובר גז במרווח הבניין הקדמי. לסרב להקלה. ע"פ ההנחיות המרחביות צובר גז לא יבלוט מעל פני הקרקע וימוקם ככל האפשר בניצב לקו הרחוב ויאפשר שתילת צמחיה נמוכה בערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות.

**ג. לסרב להקלה מהסיבות הבאות:**

1. לא מאושרת חלוקת המגרש התכנוני לפי הת.ב.ע מס' 8 ל-2 חלקות תכנוניות. תכנון זה יוצר רצועה הכלואה בין המגרשים שלא תיתכן בה שום בניה ולפי תכנית רג/1472/א - אמורה להיות שם בניה כחלק ממגרש מס' 8.
2. לא הוגשה ולא אושרה תכנית איחוד וחלוקה לצורך חלוקת המגרשים בצורה המבוקשת.
3. קיימת חריגה מקוי הבניין הצידיים הפנימיים. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה ולכן קוי הבניין הללו - 3 מ'.
4. קיימת חריגה בשטחי הבניה העיקריים ב-128.84 מ"ר והשירות ב-134.80 מ"ר. תוספת 20% בשטחי הבניה הינה לאחר אישור איחוד המגרשים וטרם התקבל אישור כזה.
5. קיימת חריגה בקו בניין אחורי. ע"פ תכנית רג/1472/א - 5 מ' ובתשריט מצויין 3 מ'.
6. קיימת חריגה מהוראות עיצוב אדריכלי לתכנית רג/1472/א - לפחות ב-40% מחזית הבניין הפונה לרחוב ישולבו מרפסות בעומק 1.6 מ' לפחות. אורך המרפסות בעומק הנ"ל קטן ב-0.28 ס"מ מהנדרש.
7. ע"פ סעיף 6.1.2 (8) מפלס ה-0.00 יוגדר לפי מפלס הרחוב פלוס/ מינוס 30 ס"מ. המפלס ה-0.00 העיקרי ללובי הכניסה לבניין המבוקש הוא 60.76 כאשר גובה המפלס ברחוב הוא 60.20. חריגה של כ-26 ס"מ.
8. מבוקשת דירת גן עם כניסה ישירה בניגוד להנחיות המרחביות פרק 6 סעיף 14ג' - לא תאושר הפניית דירות גן לחזית וכמו כן בסעיף 15 - לא תותר כניסה ישירה נפרדת לדירות הגן.
9. בחזית האחורית אין נסיגה של 2 מ' בקומת הגג באיזור הממ"ד בניגוד להנחיות המרחביות.
10. שטח חדר עגלות נדרש לפי ההנחיות המרחביות להיות בגודל של 0.5 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ יח"ד מותרות - 20 יח"ד. סה"כ שטח נטו של חדר עגלות מוצע - 5.86 מ"ר. נדרש להיות בגודל של 10 מ"ר.
11. תכסית מותרת עד 45%. התכסית המוצעת (ע"פ טבלת השטחים): 388.41 מ"ר.  $388.41 / 670 = 58\%$ . קיימת חריגה של 13%.
12. ע"פ ההנחיות המרחביות נדרשת נסיגה בקומת הקרקע של 2 מ' מהבנוי. בהגשה - איזור הכניסה ללובי הראשי - פתוח ולא מתוכננת נסיגה.
13. קיימת זיקת הנאה בחזית המגרש לרחוב המלך יוסף זיקת ההנאה תחייב בתחומה הקצאת מרווח בגובה 2 מ' בקומת המרתף הראשונה. לא תוכננה הקצאה כזו ע"פ חתך א'-א'.

1. המבנה שיוקם יגרום לפגיעה חמורה בבית המגורים שלנו - יחסום את האוויר ויגרום לחסימת אור השמש ויפגע בפרטיות שלנו. קל וחומר שאם תאושר ההקלה והמבנה יתקרב יותר אלינו הפגיעה תהיה קשה יותר.
  - לדחות הטענה. התכנון מתאים לפי תכניות מאושרות. ההקלות המבוקשות לסטיה מקו בניין צידי הין מזעריות. בנוסף לא הוכחה פגיעה בקומת הקרקע (דירת המתנגדים) שממילא מתוכננת חומה בקומה זו בין 2 החלקות.
2. 22 יח"ד הכוללות מחסנים ומקומות חניה במרתפים יגרמו בוודאות רבה לצפיפות עומסי תנועה וזיהום אוויר בצורה בלתי נסבלת ואין לתת יד לכך.
  - לדחות הטענה. הצפיפות מאושרת לפי תכניות מאושרות הקובעות את אופי הבניה העתידית בשכונה. עם זאת הצפיפות המאושרת לפי גודל החלקות מתאים ל-20 יח"ד ולא 22.
3. ע"פ הוראות הת.ב.ע יש לאחד את חלקת מבקשי ההיתר 91 עם חלק מחלקת המתנגדת 762 למגרש תכנוני חדש מס' 8 - דבר שלא נעשה בבקשה להיתר. על הוועדה לדרוש מהמבקשים לאחד את החלקות ע"פ הוראות הת.ב.ע.
  - לקבל הטענה. יש לאחד את החלקות לפי הוראות הת.ב.ע. מלבד זאת לפי התכנון המבוקש יוצר מצב של רצועה מחלקה 762 (האמורה להיות חלק ממגרש 8) שלא תוכל להיות מנוצלת כלל.
4. הבקשה להיתר מתעלמת מחלקת המתנגדת מס' 762 וכלל לא מראה אותה בתשריט הבקשה.
  - לקבל הטענה. התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת במפת המדידה גם את חלקה 762.
5. במידה ותאושר הבקשה להיתר במתכונת שהוגשה הרי ייגרם למתלוננת נזק ניכר ואי יכולת לממש זכויות בניה בחלק נשוא ההתנגדות שרוחבו 8.5 מ' ולאחר הורדת קווי בניין של כ-6 מ' ללא תתכן בו שום בניה.
  - לקבל הטענה. אכן אישור התכנון המוצע ייצור מצב של רצועה כלואה בין המגרשים שלא תיתכן בה שום בניה.

#### ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. בקשה להקלה בקו בניין צידי מזרחי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר.
2. בקשה להקלה בקו בניין צידי מערבי 10% מבוקש 2.70 מטר במקום 3.00 מותר.
  - ניתן לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות בניה מאושרות.
3. אי נסיגה מחזיתות צד בקומה חלקית.
  - הקלה מתייתרת. ע"פ ההנחיות המרחביות בקומת הפנטהאוז נדרשת נסיגה רק בחזית הקדמית והאחורית.
4. הבלטת מרפסות ובניה בחזית עורפית עד 1.40 מטר.
  - ניתן לאשר ההקלה למרפסות אך רק עד 3.60 מ' מקו המגרש מכיוון שקו הבניין בחזית אחורית הוא 5 מ'. לגבי הבניה עצמה ניתן לחרוג רק עד 50 ס"מ מקו הבניין (עד 4.50 מ') לפי הוראות סטיה ניכרת.
5. ביטול מרפסות שירות.
  - ניתן לאשר ההקלה אך יש להראות מיקום מכונת כביסה לכל יח"ד.
6. הקטנת רוחב מסתורי כביסה ל 2-מטר במקום 3 מטר.
  - הקלה מתייתרת. רוחב מסתורי כביסה ע"פ ההנחיות המרחביות נקבע ל-2 מ' (לכל הפחות).
7. תוספת צובר גז במרווח הבניין הקדמי.
  - לסרב להקלה. ע"פ ההנחיות המרחביות צובר גז לא יבלוט מעל פני הקרקע וימוקם ככל האפשר בניצב לקו הרחוב ואפשר שתילת צמחיה נמוכה בערוגה בעומק של 50 ס"מ לפחות.

#### ג. לסרב לבקשה מהסיבות הבאות:

1. לא מאושרת חלוקת המגרש התכנוני לפי הת.ב.ע מס' 8 ל-2 חלקות תכנוניות. תכנון זה יוצר רצועה הכלואה בין המגרשים שלא תיתכן בה שום בניה ולפי תכנית רג/1472/א - אמורה להיות שם בניה כחלק ממגרש מס' 8.
2. לא הוגשה ולא אושרה תכנית איחוד וחלוקה לצורך חלוקת המגרשים בצורה המבוקשת.
3. קיימת חריגה מקווי הבניין הצידיים הפנימיים. טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה ולכן קוי הבניין הללו - 3 מ'.
4. קיימת חריגה בשטחי הבניה העיקריים ב-128.84 מ"ר והשירות ב-134.80 מ"ר. תוספת 20% בשטחי הבניה הינה לאחר אישור איחוד המגרשים וטרם התקבל אישור כזה.

5. קיימת חריגה בקו בניין אחורי. ע"פ תכנית רג/1472/א - 5 מ' ובתשריט מצויין 3 מ'.
6. קיימת חריגה מהוראת עיצוב אדריכלי לתכנית רג/1472/א - לפחות ב-40% מחזית הבניין הפונה לרחוב ישולבו מרפסות בעומק 1.6 מ' לפחות. אורך המרפסות בעומק הנ"ל קטן ב-0.28 ס"מ מהנדרש.
7. ע"פ סעיף 6.1.2 (8) מפלס ה-0.00 יוגדר לפי מפלס הרחוב פלוס/ מינוס 30 ס"מ. המפלס ה-0.00 העיקרי ללובי הכניסה לבניין המבוקש הוא 60.76 כאשר גובה המפלס ברחוב הוא 60.20. חריגה של כ-26 ס"מ.
8. מבוקשת דירת גן עם כניסה ישירה בניגוד להנחיות המרחביות פרק 6 סעיף 14ג' – לא תאושר הפניית דירות גן לחזית וכמו כן בסעיף 15 – לא תותר כניסה ישירה נפרדת לדירות הגן.
9. בחזית האחורית אין נסיגה של 2 מ' בקומת הגג באיזור הממ"ד בניגוד להנחיות המרחביות.
10. שטח חדר עגלות נדרש לפי ההנחיות המרחביות להיות בגודל של 0.5 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ יח"ד מותרות – 20 יח"ד. סה"כ שטח נטו של חדר עגלות מוצע – 5.86 מ"ר. נדרש להיות בגודל של 10 מ"ר.
11. תכסית מותרת עד 45%. התכסית המוצעת (ע"פ טבלת השטחים): 388.41 מ"ר.  $388.41 / 670 = 58\%$ . קיימת חריגה של 13%.
12. ע"פ ההנחיות המרחביות נדרשת נסיגה בקומת הקרקע של 2 מ' מהבנוי. בהגשה – איזור הכניסה ללובי הראשי – פתוח ולא מתוכננת נסיגה.
13. קיימת זיקת הנאה בחזית המגרש לרחוב המלך יוסף זיקת ההנאה תחייב בתחומה הקצאת מרווח בגובה 2 מ' בקומת המרתף הראשונה. לא תוכננה הקצאה כזו ע"פ חתך א'-א'.

**פרטי ההצבעה:**

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

**מבקש:**

- ♦ אליהו אברהם חי
- מנדס רמת גן
- ♦ אסתר אברהם חי
- מנדס 42 רמת גן

**בעל הנכס:**

- ♦ אליהו אברהם חי
- מנדס רמת גן
- ♦ אסתר אברהם חי
- מנדס 42 רמת גן

**עורך:**

- ♦ ואקנין אוזן שיר
- אחי משגב 46 ראשון לציון מיקוד: 7582246

**אחראי בקשה**

- ♦ אשר מושקוביץ'

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000467304

כתובת הבניין: מנדס 42, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6236 חלקה: 229 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 15/ג/340, 26/ג/340, 2/3/ג/340, 31/ג/340, 36/ג/340, 186, 340, 1/ג/340, 3/ג/340, 21/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 21/ג/340, 39/ג/340, 10/ג/340, 12/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 21/ג/340, 39/ג/340

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

פיצול דירות-סעיף 147 (י)

**זכויות בניה**

שטח חלקה: 832 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים א'

תכנית קובעת ייעוד: רג/186

סה"כ אחוז בניה: 22% לקומה

**מהות הבקשה:**

הקלה לתוספת זירה למגורים בדרך של פיצול זירה קיימת לדירה אחת  
נוספת בהתאם לתיקון לחוק - 155 שינוי שימוש המרתף מהיתר מס' 2024101  
ליחידת דיור נוספת

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			
						57.00		מגורים	1.00-	
					11.61			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
					109.25			מרתף	1.00-	
					-57.00			מרתף	1.00-	1
		1					123.96	מגורים	0.00	
							5.72	מחסן	0.00	
	34.86							פרגולה- מחושבת	0.00	
							89.62	מגורים	1.00	
	34.67							מרפסות פתוחות	1.00	
							27.68	מגורים	2.00	
	69.25							מרפסות פתוחות	2.00	
	138.78	1			63.86	57.00	246.98			
138.78		0.00% :בניה		63.86		303.98		סה"כ:		

**פורסמו הקלות להלן:**  
תוספת דירת מגורים בקומת מרתף ע"י פיצול בבית מגורים.

**מתנגדים:**

♦ עו"ד שאול איזה ילדי טהרן 10 ראשון לציון תאריך התנגדות: 06/05/2025

**הערות בדיקה:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 17/02/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 08/06/2025.
- 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 11/05/2025 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. קיים תיק פיקוח:
- תיק פיקוח מס' 20250276 מתאריך 02/07/2025
- 2.4. קיימת אכיפה

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל 1 דירת קוטג' בת 6 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 161.63 מ"ר, מקלט בשטח של 11.55 מ"ר, מחסן בשטח של 13.86 מ"ר, להתקין תורן לאנטנות טלוויזיה, 2 מקומות חניה מיועדים לדיירי הבית בלבד.	22/04/1975	1677	1975020
<b>הקמת בית חצי מדו-משפחתי מזרחי על קרקע לא מובנת הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א' פיתוח שטח וחניות.</b>	09/04/2024	2024101	202200523
הריסת בית קיים והקמת בית חצי מדו-משפחתי מערבי הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א' פיתוח שטח וחניות.	18/04/2024	2024116	202200529

**4. זכויות הבניה**

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/186 קיבלה תוקף בתאריך 31/07/1975
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי

**4.4. צפיפות:**

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	2	-	2	2	רג/186	אזור מגורים א'
-	1	1	-	2	חוק התכנון והבניה	פיצול דירה
-	3	1	2	<b>סה"כ צפיפות</b>		

**4.5. שטחי בניה:**

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	57.00	57.00	-	60	חוק התכנון והבניה	פיצול דירה	מרתף

-	-	-	-			קרקע	ללא שינוי
-	-	-	-			א	ללא שינוי
-	-	-	-			ב	ללא שינוי
-	57.00	57.00	-			סה"כ עיקרי	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	קונטור המבנה	רג/340/ג/3	123.98	120.86	-57.00	63.86	-
סה"כ שירות							-

**5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל אישור אגף תנועה
5.2. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל

**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 התכן תיעשה ברשות הרישוי.

**8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15/12/2025**

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 07/07/2025

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. דיון בהתנגדויות:**

1. במקרקעין אין הסכם שיתוף ולא בוצעה פרצלציה לשטח כך שהבקשה נעדרת תימוכין קניינים, על כן נכון יהיה לעכב את הבקשה ולדרוש הסדרת הסוגייה הקניינית טרם הדיון בבקשה.  
לדחות הטענה. ניתן לאשר מבחינה תכנונית.
2. הבקשה אינה תואמת את אופי הסביבה, נוגדת את מדיניות הועדה המקומית ואישורה יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה, לרבות בהיבט התנועה והחניה. לדחות הטענה. מדובר בפיצול דירה ללא תוספת לשטח הקיים כך שאופי הסביבה לא ישתנה. התקבל אישור אגף תנועה לבקשה. תוספת של מטבח וחדר רחצה לא יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה ובכל מקרה יש לקבל את אישור תאגיד המים כחלק מבקרת התכן.

3. קבלת הבקשה תביא לפגיעה במימוש זכויות הבניה העתידיות של השכן. לדחות הטענה. הבקשה הנ"ל לא גורעת מזכויות הבניה של הבית השכן.
  4. בהיעדר הגשה משותפת או לכל הפחות הסכמה משותפת של שני בעלי ההיתר אין מדובר בשינוי היתר אלא בניסיון ליצירת היתר חדש שאינו יכול להישען על ההיתר הקודם ואינו תקף מינהלית או תכנונית.
- לדחות הטענה. מדובר בבקשה להיתר חדש לפיצול דירה המתבסס על ההיתר הקיים כמו בכל בקשה להיתר במבנה קיים/מאושר.

#### **ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:**

1. תוספת דירת מגורים בקומת מרתף ע"י פיצול בבית מגורים. לאשר ההקלה לשיפור תכנון. תירשם הערת אזהרה ע"פ סעיף 27 לתקנות המקרקעין כי שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב.

#### **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 (2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

יירשם בהיתר שאושר לפי פרק ה' לחוק, ואין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי היתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

#### **ה. חל טות הועדה**

#### **א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

1. במקרקעין אין הסכם שיתוף ולא בוצעה פרצלציה לשטח כך שהבקשה נעדרת תימוכין קניינים, על כן נכון יהיה לעכב את הבקשה ולדרוש הסדרת הסוגייה הקניינית טרם הדיון בבקשה.  
- לדחות הטענה. ניתן לאשר מבחינה תכנונית.
2. הבקשה אינה תואמת את אופי הסביבה, נוגדת את מדיניות הועדה המקומית ואישורה יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה, לרבות בהיבט התנועה והחניה.  
- לדחות הטענה. מדובר בפיצול דירה ללא תוספת לשטח הקיים כך שאופי הסביבה לא ישתנה. התקבל אישור אגף תנועה לבקשה. תוספת של מטבח וחדר רחצה לא יוסיף עומס בלתי נסבל על תשתיות השכונה ובכל מקרה יש לקבל את אישור תאגיד המים כחלק מבקרת התכן.
3. קבלת הבקשה תביא לפגיעה במימוש זכויות הבניה העתידיות של השכן.  
- לדחות הטענה. הבקשה הנ"ל לא גורעת מזכויות הבניה של הבית השכן.
4. בהיעדר הגשה משותפת או לכל הפחות הסכמה משותפת של שני בעלי ההיתר אין מדובר בשינוי היתר אלא בניסיון ליצירת היתר חדש שאינו יכול להישען על ההיתר הקודם ואינו תקף מינהלית או תכנונית.  
- לדחות הטענה. מדובר בבקשה להיתר חדש לפיצול דירה המתבסס על ההיתר הקיים כמו בכל בקשה להיתר במבנה קיים/מאושר.

#### **ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:**

1. תוספת דירת מגורים בקומת מרתף ע"י פיצול בבית מגורים. לאשר ההקלה לשיפור תכנון. תירשם הערת אזהרה ע"פ סעיף 27 לתקנות המקרקעין כי שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב.

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

יירשם בהיתר שאושר לפי פרק ה' לחוק, ואין במתן ההיתר כדי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זה מהוראות חוק המקרקעין. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודה לפי היתר זה כפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק המקרקעין.

**פרטי ההצבעה:**

אושר 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**

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

**- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**

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

**- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**

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

**- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**

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

**- נספח יציבות**

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 17,100 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 משרד הבריאות

- אישור אגף תנועה

- אישור אגף שפ"ע

- רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 כי שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב

07/11/2025

<b>סעיף: 7</b> מספר בקשה: 202401006 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025	תיק בניין: 91520651
--	---------------------

**מבקש:**

♦ **רות חגי**

נחשון 2 רמת גן

**בעל הנכס:**

♦ **רות חגי**

נחשון 2 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: 10000417829

**כתובת הבניין:** נחשון 2, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 265 יעוד: אזור מגורים ב'

**שימוש עיקרי**

מגורים

**תיאור בקשה**

חדר על הגג

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 552 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 552 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים ב'

תכנית קובעת יעוד: רג/1528

תכנית קובעת זכויות: רג/817

מגרש הגובל באתר נופי לשימור.

שטח עיקרי עד 105 מ"ר אזור מגורים ב'.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 50% משטח הקומה - לפי הקטן מביניהם.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 4.

**מהות הבקשה:**

בבית קיים 2 קומות עם 4 דירות, ביחידה צפונית בקומה א', הרחבת הדירה, בניית חדר על

הגג + ממ"ד שינויים פנימיים וחיצונים.

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			
	-9.13	4			42.28	75.62	מגורים	1.00	
	-4.87		11.23			-3.46	מקלט/מ.מ.ד	1.00	
			3.78			-3.78	מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
14.00							שטחים מרוצפים לא מקורים	1.00	
					35.14		מגורים	2.00	
21.60							מרפסת גג פתוחה	2.00	
21.60		4	15.01		77.42	68.38			
21.60		%בניה: 0.00%		15.01		145.80	<b>סה"כ:</b>		

**פורסמו הקלות להלן:**

הקלה לבניית חדר על יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבוקש.

הקלה בקו בנין מערבי וצפוני 10% למרחק 2.70 במקום 3.00.

**הערות בדיוק :**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 30.04.2025 המבוקש הוא בנכס מושע.
- 1.2. ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 25.06.2025.
- 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 29/10/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
  - 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
  - 2.3. קיים תיק פיקוח.
- קיים תיק פיקוח פעיל, המלצת מהנדסת העיר (פיקוח על הבנייה), הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

**3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין**

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף בקומה א' לדירה קיימת 1 חדר על גבי עמודים בשטח של 18.80 מ"ר, 3 מרפסות בשטח של 14.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	18.06.1962	6484	17175
להגדיל חדר בדירה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 5.49 מ"ר.	14.02.1969	10161	24828
להגדיל ולהוסיף חדרים, מטבח ושירותים בחלקם ע"י צירוף מרפסת בדירה קיימת בקומת קרקע בשטח כולל של 32.96 מ"ר, להוסיף ממ"ד בשטח 7.50 מ"ר, מחסן בשטח 6.0 מ"ר ושינויים פנימיים, לפתוח דלת יציאה לחצר ולהקים פרגולה בשטח 15.40 מ"ר. להקים גדר בגבול לחזית הרחוב באורך 11.50 מ"ר מ' ובגובה 1.50 מ' ולפתוח שער לחזית הרחוב, והקים גדר בגבול מגרש צדדי באורך 20.50 מ' ובגובה 1.50 מ' להקים גדר בתחום המגרש באורך 5.70 מ' ובגובה 1.50 מ'.	21.10.2004	2004262	2004311
להגדיל ולהוסיף חדרים ושירותים בשטח כולל של 52.0 מ"ר, בדירה קיימת בקומה א', ממ"ד בשטח 11.50 מ"ר, המשך קירות ממ"ד בקומת קרקע, מרפסת פתוחה בשטח 6.05 מ"ר בקומה א', להוסיף מדרגות פנימיות מהדירה לעליה לחדר יציאה לגג בשטח של 39.92 מ"ר, מחסן דירתי בשטח 6.0 מ"ר כשטח עיקרי, מרפסת גג בשטח 66.07 מ"ר, פרגולה בשטח 22.0 מ"ר, סגירת מרפסות קיימות ושינויים פנימיים.	03.09.2008	2008278	2008102
להגדיל חדר מגורים בשטח כולל של 6.05 מ"ר לדירה קיימת בקומה א', הגדלת מרפסת גג בשטח של 6.05 מ"ר ושינויים פנימיים.	02.09.2009	2009304	2009144

**4. זכויות הבניה**

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/817 קיבלה תוקף בתאריך 1984
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי מזרחי לרחוב נחשון
לא	3.00	3.00	
הקלה 10% בקו בניין צידי צפוני	2.70	3.00	צדדי צפוני
לא	3.00	3.00	צדדי דרומי
הקלה 10% בקו בניין אחורי	2.70	3.00	אחורי מערבי

**4.3. קומות: ללא שינוי**

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
א'	עד 105.00 מ"ר תוספת 6% מתכנית רג/340/ג/11 $8.28 = 0.06 * 552/4$ מ"ר $113.28 = 8.28 + 105.00$ מ"ר	רג/817	113.28	68.38	42.28	110.66	-	
גג	$113.28 * 50\% = 56.40 \sim 40$ 40 מ"ר	רג/340/ג/21	40.00	-	35.14	35.14	-	
<b>סה"כ עיקרי</b>							<b>145.80</b>	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
א'	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה - 8.86 מ"ר 2.37 מ"ר - קירות	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9.00 קירות	0	11.23	11.23	-	
א'	חדר מדרגות - שטח עיקרי חושב בהיתר.			0	3.78	3.78	-	
<b>סה"כ שירות</b>							<b>15.08</b>	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. מח' איכות הסביבה - התקבל אישור היח' לאיכות הסביבה בתאריך 02/09/2025 - לאחר בדיקת המסמכים שהוגשו לבדיקתנו, על סמך נתוני הבקשה ומיקום הפרויקט, איננו רואים מניעה העלאת הבקשה שבנידון לדיון בוועדה. המבנה יעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות ( לפי ת"י 5282 ), בהתאם למדיניות העירונית לתכנון ובנייה בני קיימא.
5.2. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 11/08/2025 - עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.
5.3. היחידה לשימור: המגרש גובל בשני אתרים לשימור נופי. התקבלה חו"ד יום 05.06.2024 עם הנחיות לתכנון והגשת הבקשה. התקבל אישור היח' לשימור מבנים ע"י מישל ווטסון בתאריך 11/08/2025
5.4. אגף התנועה - הבקשה אינה כוללת שטחי חנייה מוצעים.
5.5. אגף שפי"ע - נשלחה תכנית להתייחסות אגף שפי"ע.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

**7. מכון הבקרה:**

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

- בקרת התכנ תיעשה **ברשות הרישוי**.

**8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 11/12/2025**

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 07/07/2025

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. דיון בהקלות**

1. הקלה לבניית חדר על יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מזירת המבקש. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיור, מבוקש להרחיבו בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/21/ג/340 וללא התנגדויות מבעלי הזכויות.

2. הקלה בקו בנין מערבי וצפוני 10%, למרחק 2.70 מטר במקום 3.00 מטר. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי.

**ב. לאשר הבקשה**

**ג. היתר בניה 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 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 26,595 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**ד. התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:**

1. קבלת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ומרחב השורשים.

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

**א. לאחר דיון בהקלות**

1. הקלה לבניית חדר על יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מזירת המבקש. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיור, מבוקש להרחיבו בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/21/ג/340 וללא התנגדויות מבעלי הזכויות.

2. הקלה בקו בנין מערבי וצפוני 10%, למרחק 2.70 מטר במקום 3.00 מטר. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות מיטבי.

**ב. הוחלט לאשר הבקשה**

**ג. היתר בניה 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 2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 26,595 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**ד. תנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:**

1. קבלת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ומרחב השורשים.

**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 הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות**
- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 - 26,595 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור היחידה לשימור - מגרש גובל באתר נופי לשימור.
- אישור אגף שפ"ע (תברואה) טל': 03- 6753711
- 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

**מבקש:****♦ גל קבוב**

הערמונים 4 רמת גן

**♦ אסף קבוב**

הערמונים 4 רמת גן

**בעל הנכס:****♦ גל קבוב**

הערמונים 4 רמת גן

**♦ אסף קבוב**

הערמונים 4 רמת גן

**עורך:****♦ מירב טוויג**

חברון 4 תל אביב - יפו מיקוד: 6314904

**אחראי בקשה****♦ רועי קליין****סוג בקשה:** מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000479588

**כתובת הבניין:** ערמונים 4, רמת-גן**גוש וחלקה:** גוש: 6210 חלקה: 234 יעוד: מגורים א'1**תכנית:** 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 340/ג, 340, 340/ג, 21/ג/340, 36/ג/340, 31/ג/340, 2/3/ג/340, 26/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 19/ג/340, 17/ג/340, 12/ג/340, 10/ג/340, 39/ג/340**תיאור בקשה**

פיצול דירות-סעיף 147 (י)

**שימוש עיקרי**

מגורים

**זכויות בנייה****שטח רשום של חלקת המקור:** 570 מ"ר**שטח הפשרה לצרכי ציבור:** -**השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד:** 570 מ"ר.**ייעוד ראשי:** מגורים א'1**תכנית קובעת יעוד:** רג/340**אחוזי בנייה:** 64% בשתי הקומות גם יחד 32% לשטחים עיקריים לכל קומה.**שטח עיקרי חדר יציאה לגג:** 40 מ"ר או 30% משטח הגג - לפי הקטן מביניהם.**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:**

בבית דו משפחתי מבוקשת ביחידה הדרומית תוספת יחידת דופלקס לפי תיקון 155 לחוק התו"ב, לרבות תוספת בניה למבנה קיים, כולל: השלמת קומה ראשונה מלאה וחדר על הגג בשטח 40 מ"ר, הוספת מעלית חיצונית ומדרגות מילוט חיצוניות לא מקורות, סגירת מרפסות קיימות בהיתר, תוספת מחסן עיקרי לכל יח"ד, הוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים בהיתר, הוספת פרגולה בקומת גג ומחסן אופניים בקרקע. כולל שינויים בחזיתות, פתחים וגדרות.

**פורסמו הקלות להלן:****הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכניות, לצורך יחידת דיוור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקום מס' 155.
3. תוספת מעלית לפי רג/340/ג 10 במרווח 1.66 מטר מגבול מגרש צידי, ותוספת מדרגות חירום לצורך פיצול דירה והתאמת נגישות, במרווח 0.9 מטר מגבול מגרש צדדי, לפי תקנות תכנון ובנייה "הקלה שימוש חורג וסטייה מתכנית" (2023) סעיפים 4 ג' 4 ד'.
4. גישה ממעלית למפלס חדר על הגג בהתאם לחוק הנגישות וחוק שיוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.
5. חריגה של עד 10% מקו בנייה צדדי דרומי, ע"י בנייה במרחק 2.7 מטר במקום 3.0 מטר

- מגבול מגרש.  
 6. חריגה של עד 10% מקו בנייה אחורי מזרחי, ע"י בנייה במרחק של 4.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.  
 7. חריגה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.  
 8. ניוד שטחי בנייה בין קומת קרקע ורקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים.  
 9. ניוד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים.

**מתנגדים:**

♦ רוזה וראובן כהן הערמוניים 2 א רמת גן תאריך התנגדות: 26/05/2025

**הערות בדיקה:**

**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 04/05/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
- 1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 30/06/2025.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות – חלקה 233

**2. פיקוח**

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 19/5/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 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'
בניין קיים 85.06 מ"ר מבוקש הגדלת מטבח 5.07 מ"ר ו- הגדלת אמבטיה 0.55 מ"ר.	21.04.1957	158	1957160
להגדלת קומת הקרקע לדירה קיימת 1 חדר בשטח של 15.58 מ"ר.	12/05/1960	5568	1960110
להוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע קומה א' המכילה: 2 חדרים ונוחיות בשטח של 43.42 מ"ר ו - מרפסת בשטח של 5.33 מ"ר.	08/12/1965	8586	1965129
שינויים לתכנית 1965129 - תוספת שטח של 3.78 מ"ר סגירת מרפסת.	24/10/1966	9096	1966117
דיווח על הקמת ממ"ד הפטור מהיתר - מס' תיק פקע"ר 359659	28/04/2025		202500411
דיווח על הקמת ממ"ד הפטור מהיתר - מס' תיק פקע"ר 359659	30/06/2025		202500653

**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 מערבי לרחוב ערמוניים
-	7.00	7.00	
-	3.00	3.00	צדדי צפוני
כן	2.70	3.00	צדדי דרומי
כן	4.50	5.00	אחורי מזרחי
כן - קיר ללא פתחים	3.50	5.00	אחורי מזרחי

4.3. קומות :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	2	0	2	2	רג/340/ג	קרקע + קומה א'
-	1	1	0	1	רג/340/ג/21	חדר על הגג
-	3	1	2	2		סה"כ קומות

4.4. צפיפות :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	3	1	2	2	רג/מק/340/ג/12	שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר 2 יח"ד למגרש מבוקשת יח"ד בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבנייה – פיצול יח"ד
-	3	1	2	2		סה"כ צפיפות

4.5. שטחי בניה :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	117.07	22.50	94.57	117.07	רג/340/ג	<p>32% לקומה שטח מגרש 570 מ"ר <math>182.40/2 = 570 * 0.32</math> <math>182.40/2 = 91.20</math> מ"ר הקלה 6% : <math>17.10 = 2 / 0.06 * 570</math> <math>108.30 = 17.10 + 91.20</math> מ"ר</p> <p>5.32 מ"ר – מרפסת בהיתר <u>17.18</u> מ"ר מגורים 22.50 מ"ר</p> <p>ניוד שטחים מקומה א' – 8.77 מ"ר <math>117.07 = 8.77 + 108.30</math> מ"ר</p>	קרקע
-	8.00	8.00	0	8.00	רג/340/ג/15	מחסן	קרקע
	115.37	68.17	47.20	115.37	רג/340/ג	<p>32% לקומה שטח מגרש 500 מ"ר <math>182.40 = 570 * 0.32</math> <math>182.40/2 = 91.20</math> מ"ר</p> <p><u>45</u> מ"ר – תוספת לפי תיקון לחוק <u>155</u> 45.00 – 12.88 (ממ"ד) – 32.12 מ"ר <math>123.32 = 30.86 + 91.20</math> מ"ר</p> <p>ניוד שטחים – 8.77 מ"ר 8.77 מ"ר לקומה א' 0.82 מקומת הגג</p>	קומה א' יח"ד נוספת

						$115.37 = 0.82 + 8.77 - 123.32$ מ"ר. (כולל שטח ממ"ד ליח"ד בפיצול).
	39.18	39.18	0	40.00	רג/340/ג/21	עד 30% משטח הגג או 40 מ"ר - לפי הקטן מבניהם: $40.11 = 0.3 * 133.70$ מ"ר. ניוד 0.82 מ"ר לקומה א'.
	<b>279.62</b>	<b>137.85</b>	<b>141.77</b>	<b>סה"כ עיקרי</b>		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	קיים בהיתר - הקמת ממ"ד בפטור ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות 9.00 מ"ר - שטח רצפה 3.68 מ"ר - קירות	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9.00 קירות	12.68	0	12.68	-
קרקע	מעלית תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית. שטח מגרש 500 מ"ר $12.50 = 2 / 0.05 * 500$ $6.63 = 3.61 - 0.89 - 1.37 - 12.50$ מ"ר	חוק התכנון והבניה חוק התכנון והבניה - סעיף 151 (ב)	12.50	0	3.80	3.80	-
קומה א'	מעלית - קירות			0	0.92	0.92	-
קומה א'	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה - 9.00 מ"ר 3.88 מ"ר - קירות שטח הנכלל מתוך 45 מ"ר בזכויות לפיצול לפי התקנה 155	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9.00 קירות	0	12.88	12.88	-
חדר על הגג	מעלית - קירות			0	1.43	1.43	-
		<b>סה"כ שירות</b>		<b>12.68</b>	<b>19.03</b>	<b>31.71</b>	

**5. הערות מרחביות נוספות:**

1. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בדבר השימוש ביח"ד המשנית להשכרה או מגורי הקרוב בלבד.
2. תוכננה כניסה לקומת הגג באמצעות מעלית חיצונית.

**6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:**

- 6.1. אגף התנועה והחניה  
- התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 28/09/2025  
- אושרו 2 תאי חנייה עוקבים - הראשון יהיה לטובת היחידה המרכזית והשני יהיה עבור יחידת הפיצול.

<p>6.2. מח' איכות הסביבה - התקבלה התייחסות איכות הסביבה בתאריך 19/02/2025 - תנאי להגשת בקשה להיתר: יוגש סקר אסבסט.</p>
<p>6.3. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 07/04/2025</p>
<p>6.4. אגף שפייע - התקבלה התייחסות אגף שפייע בתאריך 07/09/2025 - אין מניעה לאשר את התכנית.</p>
<p>6.5. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 20/04/2025, המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרזים - יש לקבל אישור רשות העתיקות.</p>
<p>6.6. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 09/02/2025 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.</p>

**\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

**7. מכון הבקרה:**

- בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

**8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 01/12/2025**

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. דיון בהתנגדויות**

1. התנגדות נוכח חריגות מהותיות מהתב"ע החלה, מהוראות החוק ומהמדיניות התכנונית של הוועדה, אשר עלולות לגרום לפגיעה חמורה בפרטיותנו, באיכות חיינו ובערך הנכס שברשותנו.
  2. פיצול דירה – שימוש חורג במסווה, על אף שהבקשה הוגשה כ"תוספת יחידת דופלקס", בפועל היא יוצרת יחידת דיור נוספת ועצמאית:
    - א. התכנון כולל מעלית חיצונית, מדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת.
    - ב. בכך הופך הנכס משימוש כדופלקס ל- 2 יחידות נפרדות.
 משמעות הדבר היא פיצול דירה החורג מהמותר, בניגוד לסעיף 145 (א) (2) לחוק התכנון והבנייה.
- לדחות טענות 1+2. הבקשה מוגשת ע"פ תכנית תקפה "הקלה לפיצול דירות (תיקון מס' 155) לפי סעיף 147 ב' לחוק, הקלה של תוספת יח"ד דיור אחת לכל יח"ד צמודת קרקע הקיימת במגרש, לרבות הקלה של תוספת שטח המותר לבנייה. מעלית חיצונית + מדרגות חיצוניות הינן תואמות תכניות קיימות ופורסמה הקלה בגינן, בנוסף הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

**3. פגיעה בפרטיות ובשלווה.**

- א. מדרגות חיצוניות מתוכננות במרחק של 0.9 מטר בלבד מגבול המגרש שלנו.
- ב. מעלית חיצונית מתוכננת במרחק של 1.66 מטר בלבד מגבול המגרש.

מיקומים אלה יוצרים חדירה קשה לפרטיות ולשגרת החיים, חושפים את חצרנו ומרחב המחיה שלנו לעיני המשתמשים במדרגות ובמעלית, ופוגעים בזכות לשימוש שקט ופרטי בנכס.

4. מטרדי רעש ומפגע סביבתי

1. תנועת דיירים ואורחיהם במדרגות הצמודות לקו הגבול תיצור מטרד רעש מתמשך.
2. הפעלת מעלית חיצונית בסמוך לחדר השינה תגרום לרעש מכני ותפעולי חוזר ונשנה. מדובר במפגע סביבתי וב"מטרד בלתי סביר" כהגדרתו בסעיף 149 לחוק. לדחות טענות 3-4. מעלית מתוכננת ע"פ תכנית החלה במגרש ובהתאם למרווח המותר, המדרגות מתוכננות בהתאם לתקנות בנייה במרווחים ומשמשות עלייה לכניסה הקובעת של הדירה המוצעת, כמו כן המרחק מגבול המגרש בורחב ל 1.38 מטר.

5. חריגה מקווי בניין והקלות בלתי מוצדקות

הבקשה כוללת חריגות מקווי בניין דרומי – 2.7 מ' במקום 3 מ', ואחורי – 4.5 מ' במקום 5 מ', בנוסף, חריגת מעלית 1.66 מטר ומדרגות 0.9 מטר מגבול מגרש דרומי חריגות אלו מבוצעות על חשבון המגרשים הגובלים, לרבות מגרשנו, מבלי שהוצג נימוק תכנוני המצדיק זאת.

לדחות הטענה. חריגות מקווי הבנייה נבדקו ע"פ התכנית החלה ולאחר אישורן לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות באופן מיטבי.

ב. דיון בהקלות

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון.

לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.

2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכניות, לצורך יחידת דיור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקום מס' 155.

לאשר ההקלה. לאשר ההקלה בהתאם לחוק ולשימוש / השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.

3. תוספת מעלית לפי רג/ג/10/340 במרווח 1.66 מטר מגבול מגרש צידי, ותוספת

מדרגות חירום לצורך פיצול דירה והתאמת נגישות, במרווח 0.9 מטר מגבול מגרש

צדדי, לפי תקנות תכנון ובנייה "הקלה שימוש חורג וסטייה מתכנית" (2023) סעיפים 4 ג' 4 ד'.

לאשר ההקלה חלקית. מדרגות לצורך התאמת נגישות ועלייה ליחידה הנוספת, ומעלית בהתאם לתכנית המעליות החלה במגרש רג/ג/10/340 המתוכננת בהתאם למרווח המותר ובמיקום המיטבי במגרש, 1.38 מטר מגבול מגרש.

4. גישה ממעלית למפלס חדר על הגג בהתאם לחוק הנגישות וחוק שיוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.

לסרב להקלה. נוגדת לתכנית החלה רג/ג/1/340, הכניסה מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות מעליהן מוצמד שטח הגג, לא יותר בו שימוש ליחידת מגורים נפרדת, לא תותר כניסה נוספת לקומת הגג באמצעות מעלית, לא יותר 2 כניסות ראשיות לדירה כפי שמוצע.

5. חריגה של עד 10% מקו בנייה צדדי דרומי, ע"י בנייה במרחק 2.7 מטר במקום 3.0 מטר מגבול מגרש.

6. חריגה של עד 10% מקו בנייה אחורי מזרחי, ע"י בנייה במרחק של 4.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.

7. חריגה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש. לאשר הקלות 5-6-7. לצורך ניצול זכויות מיטבי.

8. ניווד שטחי בנייה בין קומת קרקע ורקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים.

9. ניווד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים.

לאשר הקלות 8-9. לצורך שיפור תכנון.

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 היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 45,711 ש"ח.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### ה. תנאים להיתר:

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

#### החלטות הועדה

##### א. לאחר דיון בהתנגדויות

1. התנגדות נוכח חריגות מהותיות מהתב"ע החלה, מהוראות החוק ומהמדיניות התכנונית של הוועדה, אשר עלולות לגרום לפגיעה חמורה בפרטיותנו, באיכות חיינו ובערך הנכס שברשותנו.
  2. פיצול דירה – שימוש חורג במסווה, על אף שהבקשה הוגשה כ"תוספת יחידת דופלקס", בפועל היא יוצרת יחידת דיור נוספת ועצמאית:
    - א. התכנון כולל מעלית חיצונית, מדרגות חיצוניות וכניסה נפרדת.
    - ב. בכך הופך הנכס משימוש כדופלקס ל- 2 יחידות נפרדות.משמעות הדבר היא פיצול דירה החורג מהמותר, בניגוד לסעיף 145 (א) (2) לחוק התכנון והבנייה.
- לדחות טענות 1+2. הבקשה מוגשת ע"פ תכנית תקפה "הקלה לפיצול דירות (תיקון מס' 155) לפי סעיף 147 ב' לחוק, הקלה של תוספת יח"ד דיור אחת לכל יח"ד צמודת קרקע הקיימת במגרש, לרבות הקלה של תוספת שטח המותר לבנייה. מעלית חיצונית + מדרגות חיצוניות הינן תואמות תכניות קיימות ופורסמה הקלה בגינן, בנוסף הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים.

##### 3. פגיעה בפרטיות ובשלווה.

- א. מדרגות חיצוניות מתוכננות במרחק של 0.9 מטר בלבד מגבול המגרש שלנו.
  - ב. מעלית חיצונית מתוכננת במרחק של 1.66 מטר בלבד מגבול המגרש.
- מיקומים אלה יוצרים חדירה קשה לפרטיות ולשגרת החיים, חושפים את חצרנו ומרחב המחיה שלנו לעיני המשתמשים במדרגות ובמעלית, ופוגעים בזכות לשימוש שקט ופרטי בנכס.
4. מטרדי רעש ומפגע סביבתי
    1. תנועת דיירים ואורחיהם במדרגות הצמודות לקו הגבול תיצור מטרד רעש מתמשך.
    2. הפעלת מעלית חיצונית בסמוך לחדר השינה תגרום לרעש מכני ותפעולי חוזר ונשנה. מדובר במפגע סביבתי וב"מטרד בלתי סביר" כהגדרתו בסעיף 149 לחוק.
- לדחות טענות 3-4. מעלית מתוכננת ע"פ תכנית החלה במגרש ובהתאם למרווח המותר, המדרגות מתוכננות בהתאם לתקנות בנייה במרווחים ומשמשות עלייה לכניסה הקובעת של הדירה המוצעת, כמו כן המרחק מגבול המגרש בורחב ל 1.38 מטר.

##### 5. חריגה מקווי בניין והקלות בלתי מוצדקות

- הבקשה כוללת חריגות מקווי בניין דרומי – 2.7 מ' במקום 3 מ', ואחורי – 4.5 מ' במקום 5 מ', בנוסף, חריגת מעלית 1.66 מטר ומדרגות 0.9 מטר מגבול מגרש דרומי חריגות אלו מבוצעות על חשבון המגרשים הגובלים, לרבות מגרשנו, מבלי שהוצג נימוק תכנוני המצדיק זאת.
- לדחות הטענה. חריגות מקווי הבנייה נבדקו ע"פ התכנית החלה ולאחר אישורן לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות באופן מיטבי.

##### ב. לאחר דיון בהקלות

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון. - לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון.

2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכנוניות, לצורך יחידת דיור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקום מס' 155.
- לאשר ההקלה. לאשר ההקלה בהתאם לחוק ולשימוש / השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.

3. תוספת מעלית לפי רג/340/ג 10 במרווח 1.66 מטר מגבול מגרש צידי, ותוספת מדרגות חירום לצורך פיצול דירה והתאמת נגישות, במרווח 0.9 מטר מגבול מגרש צדדי, לפי תקנותכנון ובנייה "הקלה שימוש חורג וסטייה מתכנית" (2023) סעיפים 4 ג' 4 ד'.

- לאשר ההקלה חלקית. מדרגות לצורך התאמת נגישות ועלייה ליח"ד הנוספת, ומעלית בהתאם לתכנית המעליות החלה במגרש רג/340/ג 10 המתוכננת בהתאם למרווח המותר ובמיקום המיטבי במגרש, 1.38 מטר מגבול מגרש.

4. גישה ממעלית למפלס חדר על הגג בהתאם לחוק הנגישות וחוק שיוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.

- לסרב להקלה. נוגדת לתכנית החלה רג/340/ג 1, הכניסה מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות מעליהן מוצמד שטח הגג, לא יותר בו שימוש ליחידת מגורים נפרדת, לא תותר כניסה נוספת לקומת הגג באמצעות מעלית, לא יותרו 2 כניסות ראשיות לדירה כפי שמוצע.

5. חריגה של עד 10% מקו בנייה צדדי דרומי, ע"י בנייה במרחק 2.7 מטר במקום 3.0 מטר מגבול מגרש.

6. חריגה של עד 10% מקו בנייה אחורי מזרחי, ע"י בנייה במרחק של 4.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.

7. חריגה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.  
- לאשר הקלות 5-6-7. לצורך ניצול זכויות מיטבי.

8. ניוד שטחי בנייה בין קומת קרקע ורקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים.

9. ניוד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים.  
- לאשר הקלות 8-9. לצורך שיפור תכנון.

#### 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 47(2).
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 45,711 ש"ח.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### ה. תנאים להיתר:

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

#### פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו (סה"כ 3)

(סה"כ 1)

נמנע: עו"ד מנחם דוד

\*\*\*בשל חשש לניגוד עניינים גב' שוש צאיג נציגת ארגון הקבלנים בישיבה לא נכחה בדיון

**גליון דרישות**

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות**
- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38
- תכנית מתקנת 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)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026

<b>סעיף 9:</b> מספר בקשה: 202500274 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025	תיק בניין: 15038000
--	---------------------

**מבקש:**

♦ ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ  
 הערמונים 4 רמת גן

**בעל הנכס:**

♦ ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ  
 הערמונים 4 רמת גן

**עורך:**

♦ דפנה ברקוביץ  
 תרצה 5 רמת גן

**אחראי בקשה**

♦ רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000473485

**כתובת הבניין:** ערמונים 4, רמת-גן

**גוש וחלקה:** גוש: 6210 חלקה: 234 יעוד: מגורים א'1

**תכנית:** 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 36/ג/340, 31/ג/340, 2/3/ג/340, 26/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 19/ג/340, 17/ג/340, 12/ג/340, 10/ג/340, 39/ג/340

**שימוש עיקרי**

מגורים  
 תיאור בקשה: פיצול דירות-סעיף 147 (י)

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 570 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

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

ייעוד ראשי: מגורים א'1

תכנית קובעת יעוד: רג/340

32% לקומה סה"כ 64% לשתי קומות.

תוספת שטח לפיצול דירות לפי תיקון מס' 155 סעיף 147ב'.

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

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 2.

**מהות הבקשה:**

לבית דו משפחתי קיים מבוקשת הוספת יחידת דיור על גג, עם מדרגות חיצוניות וממ"ד.

הוספת שטחים לפי תב"ע רג/340 והקלה לפי תיקון מס' 155 לתוספת שטחים לפיצול

דירות, פיצול דירות לפי סעיף 147ב'.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מקלט/מ.מ.ד	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים		30.75	88.95			1	1		
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			12.50						
	1.00	מגורים		103.15							
	1.00	מקלט/מ.מ.ד			12.50						
	1.00	מרפסות פתוחות								11.92	
	1.00	מבואות וחדרי ומדרגות								8.02	
	1.00	פרגולה- מחושבת								11.64	
				133.90	88.95	12.50	12.50	1	1	31.58	
		<b>סה"כ:</b>		222.85		25.00		0.00%	<b>בניה:</b>	31.58	

**פורסמו הקלות להלן:****הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב**

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון.

2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכנון, לצורך יחידת דיור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקון מס' 155.

3. סגירת מרפסת קיימת בדיעבד מעבר לקו בניין קדמי מערבי ובניית מרפסת באותו מישור בליטה בקומה א' בהקלה המהווה 1.20 בליטה או 40% מגבול מגרש.

4. הקלה של עד 10% מקו בנייה צפוני, ע"י בנייה במרחק 2.70 מטר במקום 3.0 מטר מגבול מגרש.

5. הקלה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.

6. ניווד שטחי בנייה בין קומת קרקע וקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים.

7. ניווד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים.

**הערות בדיקה :****1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 04/05/2025 המבוקש הוא בנכס מי"ר.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 23/10/2025.
- 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 05/05/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 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'
בניין קיים 85.06 מ"ר מבוקש הגדלת מטבח 5.07 מ"ר ו- הגדלת אמבטיה 0.55 מ"ר.	21.04.1957	158	1957160
<b>להגדלת קומת הקרקע לדירה קיימת 1 חדר בשטח של 15.58 מ"ר.</b>	<b>12/05/1960</b>	<b>5568</b>	<b>1960110</b>
להוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע קומה א' המכילה : 2 חדרים ונוחיות בשטח של 43.42 מ"ר ו – מרפסת בשטח של 5.33 מ"ר.	08/12/1965	8586	1965129
שינויים לתכנית 1965129 - תוספת שטח של 3.78 מ"ר סגירת מרפסת.	24/10/1966	9096	1966117
דיווח על הקמת ממ"ד הפטור מהיתר – מס' תיק פקע"ר 359659	28/04/2025		202500411
דיווח על הקמת ממ"ד הפטור מהיתר – מס' תיק פקע"ר 359659	30/06/2025		202500653

**4. זכויות הבניה**

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

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
--------	-------	-------------

קדמי מערבי לרחוב ערמונים	7.00	5.80	כן – סגירת מרפסת בדיעבד
צדדי צפוני	3.00	2.70	כן
צדדי דרומי	3.00	3.00	לא
אחורי מזרחי	5.00	3.50	כן – 30% בקיר אחורי ללא פתחים

4.3. קומות :

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע + קומה א'	רג/340/ג	2	1	1	2	-
חדר על הגג	רג/340/ג/21	1	0	0	0	-
<b>סה"כ קומות</b>						
			1	1	2	-

4.4. צפיפות :

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר 2 יח"ד למגרש מבוקשת יח"ד בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבנייה – פיצול יח"ד	רג/מק/340/ג/12	2	2	1	3	-
<b>סה"כ צפיפות</b>						
			2	1	3	-

4.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	32% לקומה שטח מגרש 570 מ"ר $91.20 = 2 / 0.32 * 570$ הקלה 6% : $17.10 = 2 / 0.06 * 570$ $108.30 = 17.10 + 91.20$ ניוד 11.40 מ"ר מקומה א' $119.70126.46 = 11.40 + 108.30$ מ"ר	רג/340/ג	119.70	88.95	30.75	119.70	-
קומה א'	32% לקומה שטח מגרש 500 מ"ר $91.20 = 0.32182.40/2$ <u>45 מ"ר – תוספת לפי תיקון לחוק 155 כולל שטח ממ"ד</u> $136.20 = 45.00 + 91.20$ <u>הפחתת שטח ממ"ד :</u> $123.70 = 12.50 - 136.20$ ניוד 11.40 מ"ר לקומת קרקע	רג/340/ג	112.30	0	103.15	103.15	-

						112.30 = 11.40 - 123.70 מ"ר
	222.85	133.90	88.95	סה"כ עיקרי		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות 9.00 מ"ר - שטח רצפה 3.50 מ"ר - קירות	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9.00 קירות	12.50	0	12.50	-
קומה א'	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות 9.00 מ"ר - שטח רצפה 3.50 מ"ר - קירות	תקנות התגוננות אזרחית	+ 9.00 קירות	0	12.50	12.50	-
				סה"כ שירות	12.50	25.00	-

#### 5. הערות מרחביות נוספות:

- יש לתכנן בניית קיר בהתאם להקלה שפורסמה בקו בניין אחורי מזרחי, 30% בקיר ללא פתחים.
- רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בדבר השימוש ביח"ד המשנית להשכרה או מגורי הקרוב בלבד.

#### 6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 06/11/2025
6.2. מח' איכות הסביבה - לאחר החלטת וועדה
6.3. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 11/03/2025
6.4. אגף שפייע - נשלחה תכנית להתייחסות אגף שפייע.
6.5. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 20/04/2025, המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרזים יש לקבל אישור רשות העתיקות.
6.6. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 11/01/2025 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.

#### 7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

\*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

#### 8. מכון הבקרה:

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

- בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

#### 9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 05/01/2026

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 30/07/2025

**המלצת המנהל****א. דיון בהקלות**

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון. לאשר הקלה. לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכניות, לצורך יחידת דיור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקון מס' 155. לאשר ההקלה. לשימוש השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.
3. סגירת מרפסת קיימת בדיעבד מעבר לקו בניין קדמי מערבי ובניית מרפסת באותו מישור בליטה בקומה א' בהקלה המהווה 1.20 בליטה או 40% מגבול מגרש. לאשר ההקלה. קיר הבניין בנוי לפי היתר מעבר לקו הבניין ומבוקש להיצמד אליו לצורך קבלת מראה אסטטי טוב יותר ושיפור תכנון.
4. הקלה של עד 10% מקו בנייה צפוני, ע"י בנייה במרחק 2.70 מטר במקום 3.0 מטר מגבול מגרש. לאשר הקלה. לצורך שיפור תכנון.
5. הקלה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש. לאשר חלקית הקלה. ע"פ תקנות סטייה ניכרת יש לתכנן קיר ללא פתחים, יש לבטל את הפתח המוצע בקיר.
6. ניוד שטחי בנייה בין קומת קרקע וקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים. לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.
7. ניוד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים. לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

**ב. לאשר הבקשה****ג. 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 47(2).
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 47,670 ש"ח.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

**ד. תנאי תחילת עבודות:**

אישור רשות העתיקות.

**החלטות הועדה**

**א. לאחר דיון בהקלות**

1. תוספת שטחים עיקריים 6% לצורך שיפור תכנון.  
- לאשר הקלה. לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר ע"פ הוראות התכניות, לצורך יחידת דיור נוספת (כולל ממ"ד), בדרך של פיצול יחידה קיימת לדירה אחת נוספת, לפי סעיף 147 ב' הקלה לפיצול דירות תיקון מס' 155.  
- לאשר ההקלה. לשימוש השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.
3. סגירת מרפסת קיימת בדיעבד מעבר לקו בניין קדמי מערבי ובניית מרפסת באותו מישור בליטה בקומה א' בהקלה המהווה 1.20 בליטה או 40% מגבול מגרש.  
- לאשר ההקלה. קיר הבניין בנוי לפי היתר מעבר לקו הבניין ומבוקש להיצמד אליו לצורך קבלת מראה אסטטי טוב יותר ושיפור תכנון.
4. הקלה של עד 10% מקו בנייה צפוני, ע"י בנייה במרחק 2.70 מטר במקום 3.0 מטר מגבול מגרש.  
- לאשר הקלה. לצורך שיפור תכנון.
5. הקלה של עד 30% מקו בנייה אחורי מזרחי בקיר ללא פתחים, ע"י בנייה במרחק של 3.5 מטר במקום 5.0 מטר מגבול מגרש.  
- לאשר חלקית הקלה. ע"פ תקנות סטייה ניכרת יש לתכנן קיר ללא פתחים, יש לבטל את הפתח המוצע בקיר.
6. ניווד שטחי בנייה בין קומת קרקע וקומה ראשונה ללא שינוי מסך כולל השטחים המותרים.  
- לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.
7. ניווד שטחי בנייה בין קומת חדר על הגג לקומות קרקע וראשונה, ללא שינוי בסך כולל השטחים המותרים.  
- לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

**ב. הוחלט לאשר הבקשה**

**ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרשות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 247(2).
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 47,670 ש"ח.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין שיח"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

**ד. תנאי תחילת עבודות:**

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)

\*\*\* בשל חשש לניגוד עניינים גב' שוש צאיג נציגת ארגון הקבלנים בישיבה לא נכחה בדיון

**ת. השלמה**

**גליון דרישות**

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות**
- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38
- 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)
- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026
- אישור אגף שפ"ע (תברואה) טל': 03-6753711
- אישור היחידה לאיכות הסביבה טל': 03-6794701
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו לפי סעיף 27 לחוק. טל' - 03-6753416

26/10/2025

8893000 : תיק בניין :	מספר בקשה : 202400097	<b>סעיף: 10</b>
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025020 בתאריך : 23/11/2025		

**מבקש:**

♦ **אפגד התחדשות עירונית בע"מ**  
 כצנלסון 13 אשקלון מיקוד : 7862313

**בעל הנכס:**

♦ עו"ד רבקה שחר - מיופת כח 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 : 10000339785

**שכונה: מתחם נגבה**

**כתובת הבניין: הרא"ה 261, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 996 יעוד: אזור מגורים ג'

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

**שימוש עיקרי תיאור בקשה**

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

**זכויות בנייה**

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 957 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 73 מ"ר

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

מס' קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית רג/מק/ג/340/11 עפ"י תנאייה

יעוד: מגורים ג'.

רוחב זכות דרך רח' הרא"ה: 20 מ'.

קו בניין קדמי (מערב) 3.5 מ',

קו בניין אחורי (מזרחי) 5.0 מ'.

קווי בניין צדדיים (צפון דרום): 4.0 מ'.

**מהות הבקשה:**

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת עם 15 יח"ד וללא חניות

בהיתר. הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו)

מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 49 חניות מהם 2 חניות נכים לא להצמדה. סה"כ 46 יח"ד

מתוכם 3 בקומת קרקע 5 יח"ד בקומות טיפוסיות ו- 3 יח"ד בקומת גג במסגרת תמ"א 38.

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			
		31	15			3205.00		מגורים	0.00	1
						276.20		מחסן	0.00	2
				572.97		89.46		מקלט/מ.מ.ד	0.00	3
				591.62				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	4
				113.67				קומת עמודים מפולשת	0.00	5
				311.92				מערכות טכניות	0.00	6
				2252.10				מרתף חניה	0.00	7
535.08								מרפסות מקורות	0.00	8
142.00								מרפסת גג	0.00	9
59.23								פרגולה- מחושבת	0.00	10
736.31		31	15	3842.28		3570.66				
736.31		0.00% :בניה%		3842.28		3570.66		<b>סה"כ:</b>		

**פורסמו הקלות להלן:**

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

הקלה בקו בניין קדמי מערבי 2 מ' במקום 3.5 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.  
 הקלה בקו בניין אחורי מזרחי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.  
 הקלה בקו בניין צידי צפוני ודרומי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

תוספת 3.5 קומות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

תוספת שטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

הוספת 2 קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.

הגבהת קומת מרתף 1- עד לגובה של כ 4.5 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340.

הגבהת גובה קומת מרתף לגובה 4.5 מ' ברוטו לעומת 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית.

הוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 4-קומות המותרות לפי תכנית בהתאם לתכנית 11/ג/340

סה"כ מספר הקומות המבוקש 10 קומות.

הגבהת גובה קומת קרקע לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 3.00 מ' ההמותרים עפ"י תכנית.

הגבהת גובה קומת גג לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 2.75 מ' המותרים עפ"י תכנית.

ביטול מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340.

החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים ולרחוב.

איחוד חדרי יציאה לגג.

הגדלת צפיפות עד 20% בהתאם לתקנות סטיה ניכרת (שבס).

תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות.

תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת מעלית.

תוספת 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים לצורך שיפור תכנון.

**מתנגדים:**

♦ **סוחר פלג שי** הרא"ה 259 רמת גן תאריך התנגדות: 13/03/2024

♦ **עו"ד שחר מלול שיבר** שד\_ דוד המלך 1 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 17/03/2024

**הערות בדיקה:****1. היתרים קיימים:**

א. קיים רישיון מס 7052' מיום 17/07/1963 להקמת בניין ע"ג עמודים המכיל 3 דירות בנות 2 חדרים, 6 דירות בנות 2.5 חדרים, 6 דירות בנות 3 חדרים. בשטח כללי של 1017.69 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.

ב. קיים היתר מס' 2007256 מיום 9/09/2007 להוספת מעלית בשטח של 1.69 מ"ר וחדר מכוונות בשטח של 3.29 מ"ר בקומה המפולשת ושינויים במהלך המדרגות.

**2. הערות בדיקה:**

א. **מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב נגבה יד לבנים.** גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות – עצימות נמוכה.

ב. **בהתאם לתכנית הכוללנית:** בניה מרקמית מ-8-9 קומות, חזית מסחרית, אזור להעצמה נקודתית, על ציר ירוק משני.

ג. התקבלה חו"ד מהנדס חיפוני ורון יהושע בתאריך 5.12.2023 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.

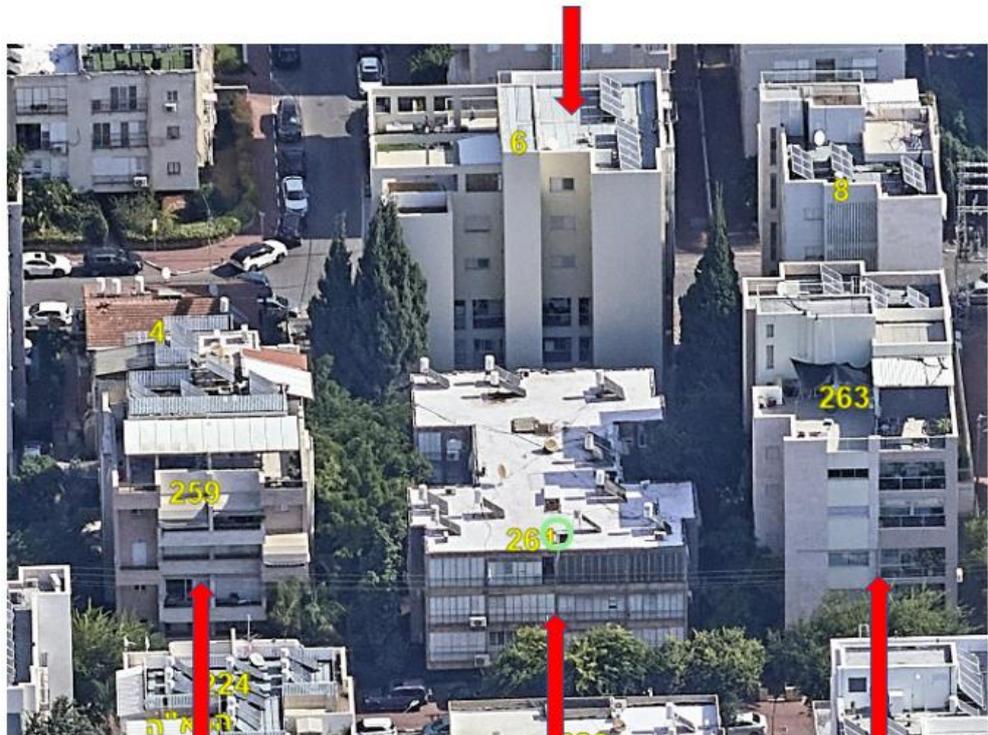
**ד. להלן תסקיר לבניינים הגובלים למגרש נשוא הבקשה:**

הרא"ה 263: מצד ימין לבקשה- בניין בן 6 קומות, קיבל היתר בתאריך 09/02/2012 להתחזק במסלול תמ"א 1.

הרא"ה 259: מצד שמאל לבקשה- הבניין בן 4 קומות הוקם בשנת 1997 לא זכאי לתמ"א.

יד החזקה 6: מאחורי הבקשה – הבניין בן 7 קומות, קיבל היתר בתאריך 24/09/2012 להתחזק במסלול תמ"א 1.

יד החזקה 6  
מימש את זכאותו להתחדש  
בניין בן 7 קומות ברוטו



הרא"ה 259  
לא זכאי לתמ"א  
בניין בן 4 קומות ברוטו

הרא"ה 261  
נשוא הבקשה

הרא"ה 263  
מימש את זכאותו להתחדש  
בניין בן 6 קומות ברוטו

**1. חישוב זכויות :**

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

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 957 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית – 440.48 מ"ר.
- שטח קומת קרקע - 52.30 מ"ר,
- בבניין קיימות 15 יח"ד, סה"כ

**א. חישוב שטחים עיקריים**

$957 * 146\% = \underline{1,397.22}$  מ"ר

• אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 957 מ"ר:

$45 * 6 = \underline{270}$  מ"ר

• מחסנים : בכפוף לתכנונם-

• תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3

**אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.**

• תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה :

$15 * 13 = \underline{195}$  מ"ר

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים :

$440.48 + (5 * 13) = 505.48$  מ"ר

• הבניין בן 3 קומות, קומת קרקע מפולשת, ולכן זכאי לתוספת זכויות של עד 3 קומות מורחבות .

• השטח עבור 3 הקומות המורחבות :

$3 * 505.48 = \underline{1516.44}$  מ"ר

• תוספת שטח לקומת קרקע – הקומה המורחבת בהפחתת שטחים קיימים :

$505.48 - 52.30 = \underline{453.18}$  מ"ר

• סה"כ שטח עיקרי :  $1397.22 + 270 + 195 + 1516.44 + 453.18 = \underline{3,831.84}$  מ"ר

**עפ"י החישוב: 3,831.84 מ"ר, מבוקשים: 3,570.73 ניתן לאשר המבוקש.**

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

מס' דף: 104

$$957 * 146\% * 65\% = \underline{908.19 \text{ מ"ר}}$$

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה :

$$12 * 45 = \underline{540 \text{ מ"ר}}$$

• תוספת שטח עבור ממ"ד :

$$908.19 + 540 = \underline{1,448.19 \text{ מ"ר}}$$
 : סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע

• עפ"י החישוב: 1448.19 מ"ר, מבוקשים: 1003.77 ניתן לאשר המבוקש.

### ג. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש : 957 מ"ר

קווי בניין : קדמי : 3 מ', צדדיים : 3 מ', אחורי : 3 מ'

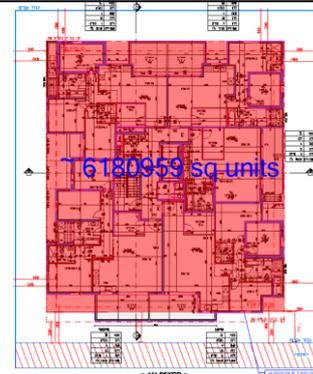
שטח הפנוי לבניה במגרש S = 618

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המבוקשים : 4917.5 מ"ר

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המחושבים : 4574.5 מ"ר

$$\underline{5,253 \text{ מ"ר}} = 618 * (7+2 * 0.75\%) \quad \text{(9 קומות ברוטו) - ישים מיטבי}$$

$$\underline{5,871 \text{ מ"ר}} = 618 * (8+2 * 0.75\%) \quad \text{(10 קומות ברוטו) - ישים}$$



### ד. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340 : 4 קומות מעל קומת עמודים. (5 ברוטו)

מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.

מתמ"א 38 : עד 3 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21

סה"כ קומות : 9 קומות מעל קומת קרקע = 3 + 2 + 4 (10 ברוטו)

רוחב זכות הדרך רחוב הרא"ה 20 מ'

ניתן לאשר עד 10 קומות ברוטו ו- 45 יח"ד.

1. להלן סיכום הפורום תב"ע תמ"א מיום 06/08/2024:

אין התכנות למתחם, הבניין שוחרר להתחדשות פרטנית

2. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

א. במגרש קיימת דרישה לחזית מסחרית בהתאם לתכנת הכוללנית- לידיעה

ב. קו בניין של בניין אחורי 1.3 מ', קו בניין צידי בניין סמוך מצד ימין 0 מ' מבוקש להפנות מרפסות.

ג. יש להוסיף הדמיות וטבלת תמהיל דירות

ד. יש להגדיל את השטח לכלל הדיירים ל- 50 אחוז (ללא שטח מפולש) בהתאם להנחיות המרחביות.

ה. יש לתת מידות תואמות מדידה במרתפים ולסמן חניות.

ו. יש להגדיל חדר אופניים/ עגלות בהתאם להנחיות מרחביות.

ז. יש להגדיל שקיפות חזית בקומת קרקע בהתאם להנחיות מרחביות.

ח. קו בניין קדמי יהיה 3 מ' ניתן להבליט מרפסות 1 מטר.

ט. יש לשמור על נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע מקו קומה מעל.

י. גובה גדרות בין הבניינים לא יעלה על 1.5 מטר.

יא. בקומות הטיפוסיות מופנית מרפסת לחזית צד בשל דירה "כלואה". בניגוד למדיניות הועדה לתמ"א 38- להחלטת הועדה.

יב. יש לשמור על הנחיות מרחביות בנוגע למרפסות ממצוע 12 מ"ר ליח"ד מקסימום 14 מ"ר ליח"ד.

יג. יש לשמור על נסיגה בחזית אחורית בקומת הגג של 2 מטר.

יד. יש לשמור על נסיגת הפרגולות של 1.2 מ' מקו מעקה של קומה מתחת.  
טו. נרשמו הערות טכניות ע"ג ההגשה.

**3. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 13/09/2023:**

- א. בתחום המגרש וסביבתו 6 עצים לשימור.
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 10 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה;
- ג. הפקדה לקרן ערבות בגין שימור עצים 170,764 ₪;
- ד. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 35,016 ₪;
- ה. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות..

**4. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 12/02/2025:**

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. לבטל את הכניסה לחניון כפי שתוכננה.
- ג. להזיז את הכניסה לחניון לצידו השני של המגרש, על מנת לשמור על העצים הקיימים במגרש השכן. הכניסה לחניון תהיה צמודה לחלקה מס' 1057 (הרא"ה 263).
- ד. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע – 3 מטרים הראשונים אחוז השיפוע יהיה 3-5.5 אחוז בהתאם להנחיות המרחביות.
- ה. להזיז את רחבת כיבוי אש לצד השני של המגרש - תהיה משותפת עם המגרש השכן (חלקה מס' 1057) מול הכניסה לחניון.
- ו. בעקבות הזזת רחבת כיבוי האש לצד השני של המגרש, נוצר יותר שטח במדרכה, דבר שיאפשר ולשתול שני עצים נוספים.
- ז. לתכנן אנטי מפרץ בכניסה לחניון.
- ח. לבטל את הדלת החיצונית של הכניסה לחדר העגלות והאופניים. חדר האופניים תתוכנן דרך הכניסה הראשית של הלובי.
- ט. יש להחליף את מיקום חדר האופניים עם חדר האשפה.
- י. 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.
- יא. יש לסגת ולסמן 4 מטר מהעצים לשימור בקומת המרתף. בהתאם לחווד של פקיד היערות.
- יב. חדר טרפו לסמן את קו המתאר.
- יג. להזיז את פתח הכנסת הציוד לצד השני של המגרש, ברמפת הירידה של החניון.
- יד. חדר האוורור של חדר טרפו יהיה בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
- טו. לתכנן ולסמן את השוחות בריצופים.
- טז. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- יז. להזיז את הגמל המים לצד השני של המגרש.
- יח. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יט. להשלים תוכנית פריסת קירות.
- כ. להשלים תוכנית צמחייה והשקייה.

**5. להלן עיקרי חוות דעת אגף התנועה מיום 19/06/2025:**

נספח התנועה מאושר

**6. להלן עיקרי חוות דעת אדריכל לעיצוב האדריכלי מיום 04/02/2025:**

**הערות כלליות:**

- א. המרפסות אינן מהות לפחות 50% מאורך החזית לרחוב, - נוגד להנחיות המרחביות.
- ב. בחזית הראשית משמאל למרפסות נראים חלונות אחד מעל השני בקו רציף – מבוקש לעצב חזית זאת כולל חלונות גדולים מרצפה לתקרה באופן רנדומלי כפי שנראה בחזית זאת, הקו הרציף זר לעיצוב החזית כולה.
- ג. עיצוב הפרגולה בקומת הגג אינו ברור, יש לתכנן פרגולות לדירות הגג בנסיגות הקבועות בהנחיות המרחביות.
- ד. בחזית אחורית נראים חלונות סרט, יש לוודא שהקו העליון והתחתון של חלונות אלה והמרוח האפור ביניהם שומרים על אותם קווים.
- ה. יש לשמור על נסיגות בקומת הגג מקצה מעקה הגג הקדמי והאחורי בהתאם להנחיות המרחביות.
- ו. יש להבהיר את הגוון האפור שנבחר לאפור הרבה יותר בהיר כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.

**קומת הקרקע (כניסה + 2 דירות עורפיות):**

- א. תוכננו שתי דירות עורפיות בקומת הקרקע.
- ב. הוויטרינה בחזית לרחוב מהווה מעל - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- ג. לא נשמרה נסיגה של 2.0 מ' קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל - נוגד להנחיות המרחביות.
- ד. לא סומנה מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, - נוגד להנחיות המרחביות.

י. דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה אינן פונות כלפי הרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות.  
יא. לא תוכננה נישה למיקום בלוני גז, בתאום ובאישור יועצת הפיתוח של העירייה.

**קומה טיפוסית :**

- יב. המרפסות אינן מהוות לפחות 50% מאורך החזית לרחוב - נוגד להנחיות המרחביות.
- יג. מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.
- יד. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- טו. לא צורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - נוגד להנחיות המרחביות.
- טז. יש לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, - יש לרשום הגוון גם בפרט.
- יז. פורטו חומרי גמר וגוונים (על פי קטלוג ר.א.ל.) במסגרת מקרא חומרי גמר וגוונים מרוכז.
- יח. יש להוסיף משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
- יט. תוכננו מעקות מסגרות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- כ. לא צורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי וגמר + גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - נוגד להנחיות המרחביות.
- כא. מחיצה בין מרפסות תהיה מלוח זכוכית חלבית או לוח קל דק אחר ועד גובה 1.8 מ' בלבד.

**קומת הגג החלקית :**

- כב. לא מאושרת קומה אחרונה בולטת מקונטור הדירות מתחתיה - נוגד להנחיות המרחביות.
- כג. לא נשמרה נסיגה של 2.0 מ' מקצה הגג העורפי, - נוגד להנחיות המרחביות.
- כד. יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כה. יש לשמור נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
- כו. יש לסמן מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.
- כז. יש להראות סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.
- כח. לא מאושרת מרפסת גג גדולה יותר מקונטור הקומות שמתחתיה.

**7. להלן עיקרי חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 12/04/2025 :**

- כט. 30% משטח הגג יתוכנן כגג כחול.
- ל. הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת פאנלים סולאריים לייצור אנרגיה מתחדשת.
- לא. עבור 100% מהחניות תהינה תשתית להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

**8. התייחסות פרוגרמתית, מהנדסת העיר רמת גן לכתובת נשוא הבקשה מיום 22/04/2025 :**

**מיקום:** הפרויקט ממוקם בדרום שכונת מתחם נגבה, ואזור רישום יסודי ג'.

**מרחב הבדיקה:** שכונת מתחם נגבה יהוו את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ג'.

**כיתות מעון יום –** במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום, כאשר שלושתן נמצאת בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-10 כיתות (-9.5), וכן מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (-11.3). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-11.4).**

**כיתות גני ילדים –** במרחב הבדיקה קיימות 18 כיתות גן, כאשר 13 כיתות נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-5 כיתות (+4.7), וכן יתרה של כ-2 כיתות בתרחיש אל-חזור (+1.5). **הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+1.4).**

**בתי ספר יסודיים –** באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר היסודי "עתידי" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-4 כיתות (+3.8), אולם ישנו מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (-4.6). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-5.0).**

**שצ"פ –** בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-7.4 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכדי כ-14.5 דונם בתרחיש אל-חזור. **הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-14.8).**

**סיכום בקרת המרחבית:**

לאשר הבקשה באופן הבא:

- א. מאושרות 45 יח"ד, בהתאם לתכנית האב.
- ב. 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 קומות ברוטו) מעל 3.0 מרתפי חניה .
- ג. חזית מסחרית לרחוב הרא"ה בתאום עם מחלקת התכנון.
- ד. שטחים עיקריים : 3570.73 מ"ר, בהתאם למבוקש.
- ה. שטחי שירות : 1003.77 מ"ר מעל קומת הקרקע.
- ו. קווי בנין:
  - קו בנין קדמי לרח' הרא"ה - 3.0 מ' יותר להבליט מרפסות 1 מ'.
  - קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
  - קו בנין אחורי - 3.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקו בנין.
- ז. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה .
- ח. יתכננו 2 חניות נכים שיהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- ט. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- י. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת קומות חניה), תשמ"ג-1983.
- יא. קיימים עצים לשימור במגרש הגובל, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- יב. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
- יג. יותקנו טוחני אשפה בכיור המטבח

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. לדון בהתנגדויות.**

מתנגדים: סוחר פלג שי- הרא"ה 259,

**להלן עיקרי ההתנגדויות:**

1. הבניין נמצא בסמוך לציר תנועה ראשי וצמתים מרכזיים, באיזור קיימים עומסי תנועה כבדים, כבר היום באיזור מתרכשות תאונות מדי שבוע, תוספת של 49 מכוניות יהפוך את האיזור לצאוור בקבוק. הדבר עלול לגרום לסכנות ומפגעים בטיחותיים ויפגע קשות באיכות החיים שלנו.
  - לדחות-נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות.
2. באיזור קיימת מצוקת חנייה קשה ותוספת בניין עם 46 יח"ד תגביר את מצוקת החנייה. דבר שיפגע באיכות החיים של הסובבים.
  - לדחות- נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות.
3. הבקשה כוללת מרתף אשר כניסתו תמוקם על רחוב ראשי בסמוך לצומת מסוכן. מיקומו של החניון המוביל בין השאר לבית ספר עלול לחסום את ציר התנועה ולהגדיל את ריכוז התאונות ואף לסכן את ילדי בית הספר.
  - בהתאם לסעיף 5.7 בהנחיות אגף התכנון - נכתב כי " ככלל לא תותר גישה לחניונים מצרי תנועה ראשיים....יש לתאם מול אגף התנועה ולקבל את אישורה"
  - הבקשה יוצרת נזקים תחבורתיים ולא הוצעו פתרונות תחבורתיים.
  - לדחות- נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות. כולל בדיקה על ההשפעה הסביבתית.
4. לאור ריבוי הפרוייקטים באיזור חלה בשנים האחרונות הדרדרות ניכרת באספקת המים, החשמל והקליטה במכשרי הסוללר בעייתית באיזור. הגדלת מספר יח"ד הדיור תגדיל את המצוקה ותגרום לירידה באיכות החיים.
  - לדחות- העירייה והתאגיד דואגים להתאים את התשתיות בהתאם לצורך. אספקת

החשמל והקליטה הסוללרית אינה בידי העירייה.

5. בניין בן 10 קומות יוביל לחסימת האור, האוויר והנוף. בנוסף אישור התכנית תגרום מטריד רב של רעש ולכלוך.
  - לדחות- מטריד הרעש הינו מטריד זמני, הועדה תאשר או תסרב לבקשה בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38.
6. אישור הבקשה יפגע הצביון ובנוף השכונתי אשר מאופיינים בבניינים בני 3 עד 6 קומות לדחות- הועדה תאשר או תסרב לבקשה בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38.
8. מתנגדים לכל ההקלות בפרט לצמצום קווי הבניין.
  - לדחות- ההקלות יאושרו או יסרבו בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38

#### ב. לדון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. הקלה בקו בניין קדמי מערבי 2 מ' במקום 3.5 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר חלקית- לא מאושר קו קדמי 2 מ', ניתן לאשר קו קדמי 3 מ' יותר הבלטת מרפסות של 1 מ'.
2. הקלה בקו בניין אחורי מזרחי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין צידי צפוני ודרומי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.
4. תוספת 3.5 קומות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר חלקית- בהתאם למדיניות הועדה לתמ"א 38, קומת הקרקע היא קומה מפולשת פחות מ-50 אחוז ולכן ניתן להוסיף 3 קומות בלבד.
5. תוספת שטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.
6. סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.

#### ג. לדון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.
  - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת קומת מרתף 1- עד לגובה של כ 4.5 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340.
  - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
3. הגבהת גובה קומת מרתף לגובה 4.5 מ' ברוטו לעומת 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית.
  - לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 4 -קומות המותרות לפי תכנית בהתאם לתכנית 3/ג/340 סה"כ מספר הקומות המבוקש 10 קומות.
  - מתייטר- תואם תכניות תקפות
5. הגבהת גובה קומת קרקע לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 3.00 מ' המותרים עפ"י תכנית.
  - לאשר- לשם מעבר צנרת של מערכות טכניות.
6. הגבהת גובה קומת גג לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 2.75 מ' המותרים עפ"י תכנית.
  - לאשר- לשם מעבר צנרת של מערכות טכניות.
7. ביטול מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340.
  - לאשר- לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות.
8. החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים ולרחוב.
  - לאשר- בהתאם לתכנית העוגנים המופקדת.
9. איחוד חדרי יציאה לגג.
  - מתייטר- הקומה האחרונה הינה קומת גג בהתאם לחישוב המוצג.
10. הגדלת צפיפויות עד 20% בהתאם לתקנות סטיה ניכרת (שבט).
  - לסרב- אין הצדקה לסטיה ניכרת.
11. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות.
12. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת מעלית.
13. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים לצורך שיפור תכנון.
  - 11-13- מתייטר- תואם תכניות תקפות.

#### ד. לאשר הבקשה

#### ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.  
5. אישור חברת החשמל - נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.

**1. 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  
3. רישיון כריתה

**1. התנאים למתן תעודת גמר:**

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.  
2. רישום תצ"ר  
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 ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

**א. לאחר דיון בהתנגדויות.**

מתנגדים: סוחר פלג שי- הרא"ה 259,

**להלן עיקרי ההתנגדויות:**

1. הבניין נמצא בסמוך לציר תנועה ראשי וצמתים מרכזיים, באיזור קיימים עומסי תנועה כבדים, כבר היום באיזור מתרכשות תאונות מדי שבוע, תוספת של 49 מכוניות יהפוך את האיזור לצאוור בקבוק. הדבר עלול לגרום לסכנות ומפגעים בטיחותיים ויפגע קשות באיכות החיים שלנו.  
- לדחות-נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות.
2. באיזור קיימת מצוקת חנייה קשה ותוספת בניין עם 46 יח"ד תגביר את מצוקת החנייה. דבר שיפגע באיכות החיים של הסובבים.  
- לדחות- נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות.
3. הבקשה כוללת מרתף אשר כניסתו תמוקם על רחוב ראשי בסמוך לצומת מסוכן. מיקומו של החניון המוביל בין השאר לבית ספר עלול לחסום את ציר התנועה ולהגדיל את ריכוז התאונות ואף לסכן את ילדי בית הספר.  
בהתאם לסעיף 5.7 בהנחיות אגף התכנון - נכתב כי " ככלל לא תותר גישה לחניונים מצרי תנועה ראשיים...יש לתאם מול אגף התנועה ולקבל את אישורה"  
הבקשה יוצרת נזקים תחבורתיים ולא הוצעו פתרונות תחבורתיים.  
- לדחות- נספח התנועה נבדק ע"י אגף התנועה ויאושר או יסורב בהתאם לתכניות תקפות. כולל בדיקה על ההשפעה הסביבתית.
4. לאור ריבוי הפרוייקטים באיזור חלה בשנים האחרונות הדרדרות ניכרת באספקת המים, החשמל והקליטה במכשרי הסוללר בעייתית באיזור. הגדלת מספר יח"ד הדיור תגדיל את המצוקה ותגרום לירידה באיכות החיים.  
- לדחות- העירייה והתאגיד דואגים להתאים את התשתיות בהתאם לצורך. אספקת החשמל והקליטה הסוללרית אינה בידי העירייה.
5. בניין בן 10 קומות יוביל לחסימת האור, האוויר והנוף. בנוסף אישור התכנית תגרום מטרד רב של רעש ולכלוך.  
- לדחות- מטרד הרעש הינו מטרד זמני, הועדה תאשר או תסרב לבקשה בהתאם לתכניות תקפות ומדינות הועדה לתמ"א 38.
6. אישור הבקשה יפגע הצביון ובנוף השכונתי אשר מאופיינים בבניינים בני 3 עד 6 קומות - לדחות- הועדה תאשר או תסרב לבקשה בהתאם לתכניות תקפות ומדינות הועדה לתמ"א 38.

8. מתנגדים לכל ההקלות בפרט לצמצום קווי הבניין.  
- לדחות- ההקלות יאושרו או יסרבו בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38.

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

1. הקלה בקו בניין קדמי מערבי 2 מ' במקום 3.5 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.  
- לאשר חלקית- לא מאושר קו קדמי 2 מ', ניתן לאשר קו קדמי 3 מ' יותר הבלטת מרפסות של 1 מ'.
2. הקלה בקו בניין אחורי מזרחי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין צידי צפוני ודרומי 3 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.  
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.
4. תוספת 3.5 קומות בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.  
-לאשר חלקית- בהתאם למדיניות הועדה לתמ"א 38, קומת הקרקע היא קומה מפולשת פחות מ-50 אחוז ולכן ניתן להוסיף 3 קומות בלבד.
5. תוספת שטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.  
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.
6. סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.  
- לאשר- תואם מדיניות הועדה לתמ"א 38.

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

1. הוספת 2 קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340.  
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
2. הגבהת קומת מרתף -1 עד לגובה של כ 4.5 מ' מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340.  
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
3. הגבהת גובה קומת מרתף לגובה 4.5 מ' ברוטו לעומת 4.00 מ' המותרים עפ"י תכנית.  
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 4 -קומות המותרות לפי תכנית בהתאם לתכנית 11/ג/340 סה"כ מספר הקומות המבוקש 10 קומות.  
- מתייתר- תואם תכניות תקפות
5. הגבהת גובה קומת קרקע לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 3.00 מ' ההמותרים עפ"י תכנית.  
- לאשר- לשם מעבר צנרת של מערכות טכניות.
6. הגבהת גובה קומת גג לגובה 3.5 מ' ברוטו לעומת 2.75 מ' המותרים עפ"י תכנית.  
- לאשר- לשם מעבר צנרת של מערכות טכניות.
7. ביטול מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340.  
- לאשר- לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות.
8. החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים ולרחוב.  
- לאשר- בהתאם לתכנית העוגנים המופקדת.
9. איחוד חדרי יציאה לגג.  
- מתייתר- הקומה האחרונה הינה קומת גג בהתאם לחישוב המוצג.
10. הגדלת צפיפיות עד 20% בהתאם לתקנות סטיה ניכרת (שבס).  
- לסרב- אין הצדקה לסטיה ניכרת.
11. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות.
12. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת מעלית.
13. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים לצורך שיפור תכנון.  
11-13 - מתייתר- תואם תכניות תקפות.

**ד. הוחלט לאשר הבקשה**

**ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה מרחבית.
2. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור חברת החשמל - נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.

**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

**ו. התנאים למתן תעודת גמר:**

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר
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 פיקוד העורף

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

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

- אישור חב' החשמל

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

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- 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 הועדה המקומית

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

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

- אישור תכנית פיתוח שטח

תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים

חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע

האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662

- 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)

**ת. השלמה**

14/09/2025

10023003 תיק בניין :	מספר בקשה : 202400380	<b>סעיף: 11</b>
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025020 בתאריך : 23/11/2025		

**מבקש:**

♦ ברקת ישראל הכלניות בע"מ  
ההגנה 13 ראשון לציון

**בעל הנכס:**

♦ ברקת ישראל הכלניות בע"מ  
ההגנה 13 ראשון לציון

**עורך:**

♦ ליהי עין גדי דוידוביץ  
סנה משה 21 תל אביב - יפו

**אחראי בקשה**

♦ אדרי רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000375747

**כתובת הבניין: שד' הכלניות 6, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6203 חלקה: 93 יעוד: אזור מגורים ג'

**שכונה: שיכון ותיקים**

תכנית: מק/340/ג/38, תמא/2, מק/340/ג/2, תמא/1/38, א, 1/3/340, מק/340/ג/21, א, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/340/ג/19, מק/340/ג/11, תמא/38, מק/340/ג/17, מק/340/ג/11, מק/340/ג/10, מק/340/ג/8, מק/340/ג/9, מק/340/ג/6, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, ג, 340, א, 289/מק/340/ג/39, 31/ג/340, מק/340/ג/21, ב, 30/ג/340, תמא/3/38, 506-0197871

**שימוש עיקרי**

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

**תיאור בקשה**

**זכויות בנייה**

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה: 986 מ"ר נטו.

שטח רשום של חלקת המקור: 1102 מ"ר

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 116 מ"ר

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה.

יעוד: מגורים ג'.

רוחב זכות דרך לרחוב אבא הלל: 40 מ'.

רוחב זכות דרך לרחוב העם הצרפתי: 15 מ'

רוחב זכות דרך שדרות הכלניות: 20 מ'

קו בניין קדמי (מזרח) לשדרות הכלניות 4.0 מ',

קו בניין קדמי (צפון) לרחוב העם הצרפתי: 5.0 מ',

קו בניין קדמי (דרום) לרחוב אבא הלל: 5.0 מ'.

קווי בניין צדי מערב: 3.5 מ'.

**מטרת הדיון:**

דיון בהחלטת הביניים של ועדת הערר.

**מהות הבקשה:**

הריסת בניין בן 3 קומות מעל הקרקע והריסת 2 בניינים בני 2 קומות כ"א מעל הקרקע שה"כ 18 יח"ד וללא חניות בהיתר. הקמת בניין חדש בשני אגפים, אגף הצפוני בן 6 קומות ואגף דרומי בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (7 ו 10 קומות ברוטו) מעל מרתפי חניה הכוללים 41 חניות וחניית נכה. שה"כ 41 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד בקומת הקרקע ו - 2 יח"ד בגג. החדרת עוגנים למגרשים גובלים.

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			
		26	18			2936.85		מגורים	0.00	1
				26.35		167.12		מחסן	0.00	2

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			
				444.20		18.01		מקלט/מ.מ.ד	0.00	3
				6.05				מעלית	0.00	4
				719.54				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	5
				45.78				קומת עמודים מפולשת	0.00	6
				244.59				מערכות טכניות	0.00	7
				2128.31				חניה	0.00	8
295.12						101.53		מרפסות מקורות	0.00	9
494.73								מרפסת גג	0.00	10
108.33								פרגולה- מחושבת	0.00	11
898.18		26	18	3614.82		3223.51				
898.18		0.00% :בניה		3614.82		3223.51		סה"כ:		

**פורסמו הקלות להלן:**

**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

הוספת 2 קומות נוספות מעל - 7 הקומות המותרות (קרקע+6) עפ"י תכנית, סה"כ קרקע + 8 קומות+דירות בקומת גג.

הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 220% סך יחידות הדיור המבוקש 44 במקום 20 יחידות דיור המותרות עפ"י התכנית.

הוספת 2 קומות מרתף מעל קומת המרתף במותרת עפ"י התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.

הקלה לנסיגה בדירות הגג לקו אפס בחזית אחורית, ו- 75 ס"מ 1 מ' בחזיתות צד במקום 1.5 מ'.

ביטול מרפסות שירות במתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.

החדרת עוגנים למגרשים גובלים.

מיקום ממ"דים בחזית הבנין.

שינוי עומק שתילה לאדמה גננית באיזורים עם אילוצים קונסי.

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 תוספת 26 יח"ד מכח תמ"א 38 - סה"כ 44 יח"ד.

סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך דירות גן.

תוספת שטח בניה 13 מ"ר עיקרי עבור כל יחידת דיור במבנה שנהרסת מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.

תוספת שטח 3 קומות מכוח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.

השלמת שטח קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.

הקלה בקו בניין קדמי לשד' הכלניות 3 מק במקום 4 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלה בקו בניין קידמי לרח' העם הצרפתי 3 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה

הקלה בקו בניין לרח' אבא הלל 3 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלה בקו בניין צידי מערבי 3 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

צמצום שטח הלחול עד ל-5% בכפוף לפתרונות ניהול נגר מתאימים.

הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.

הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 4 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.

הגבהת גובה קומת דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 2.5 מ' המותרים על פי תכנית.

### מתנגדים:

- ♦ אורלי ריזנברג רננים 20 רמת גן תאריך התנגדות: 03/07/2024
- ♦ אייל פורלינגר שד הכלניות 4 רמת גן תאריך התנגדות: 13/06/2024
- ♦ יעל רדושקביץ רננים 20 רמת גן תאריך התנגדות: 14/06/2024
- ♦ נציג יעקב אלקנה שד הכלניות 4 רמת גן תאריך התנגדות: 13/06/2024
- ♦ עו"ד איתי פרנטי הרכבת 58 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 15/06/2024

### הערות בדיקה:

#### 1. היתרים קיימים:

##### ע"ש רחוב הכלניות

א. קיים היתר מס' 1772 מתאריך 27/12/1974 להוסיף לדירה קיימת בקרקע 1 חדרון בשטח של 8.06 מ"ר ומרפסת בשטח של 6.48 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.

ב. קיים היתר מס' 10932 מתאריך 21/08/1997 להגדיל חדר בשטח של 7.20 מ' ע"י צרוף מרפסת בדירה קיימת בקומה ב'. להוסיף מדרגות עליה לגג ולהוסיף מעליהן חדר ושירותים בשטח של 23.00 מ"ר, ממ"ד בשטח של 7.00 מ', מרפסת וגג בשטח של 37.01 מ"ר ופרגולה בשטח של 12.33 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם

ג. קיים היתר מס' 10933 מתאריך 24/08/1997 להגדיל חדר בשטח של 7.20 מ' ע"י צרוף מרפסת בדירה קיימת בקומה ב'. להוסיף מדרגות עליה לגג ולהוסיף מעליהן חדר ושירותים בשטח של 22.79 מ"ר, ממ"ד בשטח של 7.03 מ', מרפסת וגג בשטח של 35.97 מ"ר ושינויים פנימיים. קיים תשריט היתר תואם

ד. קיים היתר מס' 11647 מתאריך 02/09/1999 להגדיל חדרים ושירותים ע"י צרוף מרפסת בשטח של 14.94 מ' בדירה קיימת בקומה קרקע. קיים תשריט היתר תואם.

ה. קיים היתר מס' 2009363 מתאריך 26.10.2009 להוסיף שטח בניה בדירה קיימת צפונית אמצעית בקומה א'. להקים ממ"ד, מחסן דירתי, מרפסת לא מקורה, החורגת מקו בניין קדמי ב- 1.4 מ', שינויים פנימיים כולל הרסת קירות פנימיים וחיצוניים ושינוי חזית. בתוספת שטח של 20.03 מ"ר.

ו. קיים היתר מס' 2009405 מיום 5.11.2009 להוסיף שטח לדירה אמצעית בקומה ב' להרחיב ח. מדרגות להוסיף שטח לחדר יציאה לגג להקים מחסן, מרפסת גג פתוחה. סה"כ שטח חדש נוסף 84.03 מ"ר

ז. קיים היתר מקוון מס' 2023333 מיום 28/08/2023 בדירה צפונית בקומת קרקע מבוקשת הרחבת הדירה בהתאם להרחבה בקומה א' ו- ב' הוספת ממ"ד ופיתוח החצר.

#### ע"ש אבא הלל:

ח. קיים היתר מס' 10385 מתאריך 08/06/1996 להגדיל חדרים ע"י צרוף מרפסת בדירה קיימת בקומה קרקע. ולהוסיף 1.5 חדר. בשטח של 17.48 מ'. קיים תשריט היתר תואם.

מס' דף: 115

- ט. קיים היתר מס' 10303 מתאריך 25/03/1996 להגדיל חדרים ע"י צרוף מרפסת בדירה קיימת בקומה א'. ולהוסיף 2 חדרים. בשטח של 19.20 מ'. ומרפסת פתוחה בשטח של 5.28 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- י. קיים היתר מס' 10269 מתאריך 15/04/1996 להגדיל חדר ע"י צרוף מרפסת בדירה קיימת בקומה ב'. ולהוסיף 1 חדרים ושירותים. בשטח של 19.20 מ'. ומרפסת פתוחה בשטח של 2.64 מ"ר. קיים תשריט היתר תואם.
- יא. קיים היתר מס' 2009390 מתאריך 26/10/2009 להוסיף לדירה צפונית בקומה א' הריסת קירות חיצוניים ותוספת בניה על הגג בשטח של 24.37 מ"ר. ממ"ד בשטח של 11.92 מ"ר, מחסן בשטח של 6.0 מ"ר ומרפסת לא מקורה. קיים תשריט היתר תואם.

## 1. הערות בדיקה :

- א. מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב שכונת שיכון ותיקים. בהתאם לתכנית האב, המגרש נמצא באיזור בו 6 בניינים ב- "שערים" לשכונה בדרך אבא הלל תותר בנייה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 ברוטו לכיוון אבא הלל ו- 6.5 קומות לכיוון רחובות השכונה. קו בניין צידי 4 מ' בכל מקרה גובה הבניין לכיוון צמודי קרקע לא יעלה על 6.5 קומות
- ב. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני י.ש. למעי בתאריך 08.09.24 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
- ג. להלן תסקיר לבניינים הגובלים:  
הבניין נשוא הבקשה מוקף בשלוש מהחזיתות ברחובות (3 חזיתות קדמיות) המבנים מאחורי נשוא הבקשה בני 2 קומות קומת קרקע בנויה במלואה (לא נמצא ההיתר המקורי) עדיין לא מימשו את זכאותם להתחדש.



## 2. חישוב זכויות :

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

- אזור מגורים ב' 146% שטח עיקרי,
  - שטח המגרש 986 מ"ר
  - שטח קומה טיפוסית – 441.52 מ"ר.
  - שטח קומת קרקע - 330 מ"ר, קומה בנויה במלואה
- בבניין קיימות 18 יח"ד.

### א. חישוב שטחים עיקריים

- אזור מגורים ב' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 986 מ"ר :  $986 * 146\% = \underline{1439.56 \text{ מ"ר}}$
- מחסנים - בכפוף לתכנונם בהתאם לתקנות- (תוכנונו מחסנים של 4.5 מ"ר בלבד)  $4.5 * 41 = \underline{184.5 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות
- אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.

מס' דף: 116

- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה :  $13 * 18 = \underline{234 \text{ מ"ר}}$
- שטח קומה מורחבת ללא ממי"דים :  $519.52 \text{ מ"ר} = (6 * 13) + 441.52$
- הבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה במלואה ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3.0 קומות מורחבות .
- השטח עבור 3.0 הקומות המורחבות :  $3 * 519.52 = \underline{1558.56 \text{ מ"ר}}$

• תוספת שטח לקומת קרקע , קומה מורחבת פחות הקיים בהיתר. - קומה בנויה במלואה ולכן לא זכאית לשטחים.

• סה"כ שטח עיקרי :  $1439.56 + 234 + 184.5 + 1558.56 = \underline{3,416.62 \text{ מ"ר}}$

עפ"י החישוב: 3,416.62 מ"ר, מבוקשים: 3223.51 לא נדרש לצמצם.

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

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה :  $(986 * 146\%) * 65\% = \underline{935.71 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח עבור ממי"ד :  $12 * 41 = \underline{492 \text{ מ"ר}}$

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע :  $935.71 + 492 = \underline{1427.71 \text{ מ"ר}}$

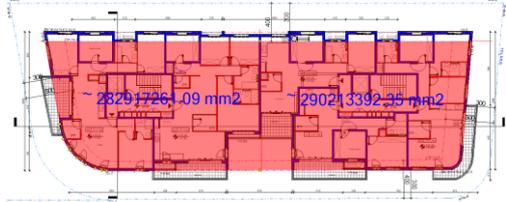
**ג. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:**

שטח המגרש : 986 מ"ר

קווי בניין : קדמי : 3 מ', (שלוש חזיתות) צידי : 4 מ' - בהתאם לתכנית האב שטח הפנוי לבנייה  $S = 573$  ( בשני האגפים)

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המבוקשים** :  $\underline{4,404.74 \text{ מ"ר}}$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המחושבים** :  $\underline{5,1432.28 \text{ מ"ר}} = 298.95 + 3,416.62 + 1427.71$

<p><u>2,688.5 מ"ר</u> <math>= 283 * (8+2 * 0.75\%)</math> (10 קומות ברוטו אגף הדרומי)</p> <p><u>1,885 מ"ר</u> <math>= 290 * (5+2 * 0.75\%)</math> (7 קומות ברוטו אגף הצפוני)</p> <p><u>4,573.5 מ"ר</u> <math>= 2688.5 + 1885</math> - ישים</p>	
--	--

**ד. חישוב מספר הקומות:**

מתוכנית רג/340 : 4 קומות מעל קומת עמודים. (5 ברוטו)

מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.

מתמ"א 38 : עד 2.75 קומות.

לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21

סה"כ קומות : 9 קומות מעל קומת קרקע  $= 5 + 2 + 2.75$  (9.75 = 10 ברוטו)

רוחב זכות הדרך שד' הכלניות 20 מ'

ניתן לאשר עד 10 קומות ברוטו באגף הדרומי ( הפונה לאבא הלל) ו-7 קומות ברוטו- באגף הצפוני ( הפונה לשד' העם

הצרפתי) ו- 41 יח"ד.

**1. להלן עיקרי הערות אגף התחדשות עירונית:**

- א. מוצע באגף המזרחי 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (8 ברוטו) , באגף המערבי מוצע 8 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו).
- ב. יש במגרש הפקעות אשר לא מסומנות בתכנית המדידה יש להשלים.
- ג. בהתאם לתכנית הכוללנית נדרש שטחי מסחר בחזית לרחוב אבא הלל.

- ד. יש לתכנן חדר אופניים בחדרים סגורים ולא בתפוזרת בהתאם לתקנות.  
ה. יש להוסיף את מיקום בור החלחול.  
ו. יש לתכנן מסתורי כביסה לדירות הגן ומיקום למכונת כביסה.  
ז. שני ממ"דים ומסתורי כביסה, מופנים לחזית, בניגוד לתקנות -להחלטת האחראי לעיצוב האדריכלי מאחר ומדובר במגרש בעל 3 חזיתות.  
ח. קיימת דירת גן המופנית לחזית דרומית, להחלטת האחראי לעיצוב האדריכלי מאחר ומדובר במגרש בעל 3 חזיתות.  
ט. כללי- יש להשלים מידות פנים וחוף כולל פתחים, יש להשלים מפלסים בכל קומה כולל מעקות, יש לרשום יעוד לכל החללים.  
י. יש להשלים את חומרי הגמר והגוונים עד רמת ה- RAL ולוודא 30 אחוז חיפוי קשיח לפחות.  
יא. יש להשלים פרטים של מעקה, פרגולה ומסתור כביסה.

## **2. להלן התייחסות יועצת הפיתוח מיום 13.01.2025:**

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.  
ב. אין להחסיר נתונים בתוכנית המדידה.  
ג. **להשלים נתונים בתוכנית המדידה ולהעלות את כל הנתונים – כגון ע.ח, הידרנט, במדרכה פתחים לעצים צעירים, סימון ההפקעה וכו.**  
ד. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.  
ה. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.  
ו. לשמר את כל העצים במדרכה הסמוכים למגרש ולסגת בבינוי ובמרתפים בהתאם להנחיות לשימור שיתואמו עם פקיד היערות.  
ז. לאחר עידכון של התוכנית המדידה יש לצרף את התוכנית עדכנית לגיליון של תוכנית הפיתוח.  
ח. **בבניין הצפוני - גובה ה- 00 של המבנה יהיה מקסימום 9.90.**  
ט. **בבניין הדרומי - גובה ה- 00 של המבנה יהיה מקסימום 11.10**  
י. לתקן את הפריסות בהתאם ל- 00 של הבניינים.  
יא. להשלים פריסת קיר הגובלת עם חלקה מס' 91-92  
יב. יש לתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבנין  
יג. לתכנן שביל הנגשה אחד משותף לשני הבניינים.  
יד. יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצרו דירות הגן, בהתאם לגובה ה-00 לפי המצויין לעיל.  
טו. **בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו הבניין.**  
טז. בקומת הקרקע יש לפרט את החללים כגון חדרי גז חדר אופניים ועגלות וכו'.  
יז. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.  
יח. יש לתכנן א.ש.מ או א.ע.ל בהתאם לגבהים הקיימים במדרכה.  
יט. אין לתכנן גמל מים בכניסה לחניון.  
כ. **לבטל את רחבת כיבוי אש בזכות הדרך של רח' שד' הכלניות.**  
כא. רחבת כיבוי אש 1 - תיהיה מול הכניסה לחניון ומשותפת עם חלקה מס' 91 (חצי חצי)  
כב. רחבת כיבוי אש 2 – בפינת הרחוב אבא הלל ושד' הכלניות.  
כג. בפינת שד' עם הצרפתי ושד' הכלניות – יש לתת R-8 בהתאם לתוכנית ר"ג 340 סעיף 119.  
כד. **לסמן בצורה ברורה את קו הפקעה בתוכנית.**  
כה. **לבטל את הכניסה למגרש משטח הפקעה ברחוב אבא הלל.**  
כו. **אין לחרוג עם הקיר לשטח הפקעה.**  
כז. לסמן בצורה ברורה את את חדרי האוורור שיתוכננו בניצב למגרש.  
כח. לסמן את תריסי האוורור – אין לתכנן תריסים לחזית הרחוב או למגרשים הסמוכים.

- כט. לבטל הטרוטות הפונות לחזית הרחוב - לתכנן ערוגה אחת רציפה שגבהי הפיתוח יהיו במפלס הרחוב. לדרג את הערוגות בהתאם ליחס של גובה המדרכה.
- ל. 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.
- לא. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית (ללא מתקנים הנדסיים כגון שוחות, ברזי הסנקה וכו')
- לב. לצמצם את שטחי הריצוף בחצרות המשותפות ולהגדיל את שטחי הגינות.
- לג. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- לד. יש להעתיק את פילר החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם חח"י והעירייה.
- לה. יש להעתיק את ההידרנט על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם התאגיד המים.
- לו. להטמין את רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן ובזק.
- לז. גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם.
- לח. כל הקירות הפונים לרחוב יחופו באבן כלשהי + קופינג.
- לט. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- מ. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- מא. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם

### 3. להלן התייחסות אגף התנועה מיום 02/07/2025:

נספח התנועה מאושר

### 4. להלן התייחסות האדריכל האחראי לעיצוב האדריכלי מיום 20/07/2025:

#### הערות כלליות:

- א. ה"משרביות" בחזית הארוכה לרחוב בהדמיה אינן מתאימות ל"משרביות" בהגשה, מבוקש הסבר
- ב. מה בדיוק מתכננים, ובכל מקרה מה שנראה בהדמיה אינו מאושר, - תוקן.
- ג. מבוקש לשפר את עיצוב הפרגולה בבניין הפינתי ואת הקורות הפנימיות בפרגולה זאת, ולפתור את שינוי הכיוון בצורה משופרת.
- ד. יתוכננו חלונות גדולים מרצפה לתקרה כלפי חזית הרחוב.
- ה. להעביר הדמיה ברורה של חזית הצד הארוכה, והדמיה מכל רחוב עם כותרות כולל שמות הרחבות והכיוון.
- ו. **חזית הצד הארוכה ישרה ושטוחה מידי, מבוקשת חלופה משופרת לתכנון/עיצוב חזית זאת.**
- ז. אדריכלית העיר מבקשת לבחון חלופה לתכנון אורטוגנלי ללא קווים עגולים העוקבים אחר קווי המגרש.

#### קומת הקרקע (שתי זירות) :

- ח. תוכננה קומת קרקע עם שטחים משותפים לכלל הדיירים ושתי זירות המופנות כלפי חזית הצד הארוכה.
- ט. הוויטרינה בחזית לרחובות תהווה מעל - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- י. יש לשמור נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יא. יש לסמן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יב. יש לסמן מידות כלליות וקווי בניין בקובץ ההגשה גם במרתפים.
- יג. דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה אינן פונות כלפי הרחובות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יד. תוכננה נישה למיקום בלוני גז, בתאום ובאישור יועצת הפיתוח של העירייה.

#### קומה טיפוסית :

- טו. מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.
- טז. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יז. יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יח. ירשם מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, - יש לרשום הגוון גם בפרט.
- יט. יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרי גמר וגוונים מרוכז.
- כ. יש להוסיף משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
- כא. תוכננו מעקות מסגרות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- כב. יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי גמר + גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - בהתאם להנחיות המרחביות.

**קומת הגג החלקית (דירה אחת) :**

- כג. יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כד. יש לשמור נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
- כה. יש לסמן מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.
- כו. יש להראות סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.

**5. הלן עיקרי דרישות מחלקת התחדשות איכות הסביבה מיום 30/03/2025 :**

- א. שחרור עשן ממרתפים – ע"פ דרישות היחידה, ש"ע ממרתפים יתבצע דרך פיר ייעודי עד לגג העליון.
- ב. קומת המרתף - יש לציין כי עבור 100% מהחניות תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי. -
- ג. גג המבנה - לציין כי 30% מגג המבנה יתוכנן כגג כחול. + הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות להצבת מתקנים פוטו וולטאיים לייצור אנרגיה מתחדשת.
- ד. בנוסף יש להעביר טופס הצהרת כמות פסולת ואישור מקדמי בניה ירוקה.

**6. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 08/09/2024 :**

- א. בתחום המגרש וסביבתו 3 עצים לשימור
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 4 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה;
- ג. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 3,856 ₪;
- ד. הפקדה עבור ערבות לשימור עצים : 118,262 ₪
- ה. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.

**7. להלן עיקרי חוות פרוגרמתית מיום 05/06/2024 :**

**מיקום:** הפרויקט ממוקם במזרח שכונת שיכון ותיקים, ואזור רישום יסודי א'.

**מרחב הבדיקה:** שכונות שיכון ותיקים, ונחלת גנים יהוו את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי א'.

**כיתות מעון יום** – במרחב הבדיקה קיימות 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-10 כיתות (10.1-), וכן מחסור של כ-13 כיתות בתרחיש אל-חזור (12.6-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (12.8-).**

**כיתות גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 16 כיתות גן, כאשר 12 מתוכן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת (1.3+) וכן יתרה של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (6.7+). **הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (6.6+).**

**בתי ספר יסודיים** – באזור רישום ג' קיימות 44 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר היסודי "המנחיל" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-3 כיתות (2.5+), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (7.2-). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.5-).**

**שצ"פ** – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-9.8 דונם, יתרה הצפויה לקטון ל-6.7 דונם בתרחיש אל-חזור. **הפרויקט עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.0-).**

**8. סיכום בקרת המרחבית:**

**לאשר הבקשה באופן הבא:**

א. נדרש להסדיר הסכם חכירה / תמורה עם אגף הנכסים בכל הנוגע לזכויות העירייה במגרש.

ב. עד 41 יח"ד כמבוקש.

ג. **אגף הדרומי (הפונה לאבא הלל) - עד 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 ברוטו)**

**אגף הצפוני (הפונה לשד' העם הצרפתי) - עד 5 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (7 ברוטו)**

(4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 2 קומות מתכנית ג/11, 2.0 קומות מתמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת

מתמ"א 38) מעל 3 מרתפי חניה .

ד. שטחים עיקריים: עד 3,223.51 מ"ר, בהתאם לחישוב המוצג.

ה. שטחי שירות, מעל מפלס קומת הקרקע: עד 1,181.23 מ"ר - כמבוקש

ו. קווי בנין:

• קווי בנין קדמים לרח' שד' הכלניות, שד' העם הצרפתי, דרך אבא הלל- 3.0 מ'. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין. (בהתאם לתכנית האב)

• קו בנין צדי - 4.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקוי הבניין.

ז. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל

ה. 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה .

ט. תתוכנן 2 חניות נכה לבניין אשר תהינה 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.

י. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.

יא. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות.

יב. יש לתכנן שטח מסחר בחזית הפונה לרחוב אבא הלל. ניתן יהיה לכנס לשטח המסחרי דרך כניסה מכוון שד'

הכלניות.

יג. יש לתכנן הפרדה בין שני הנפחים בבניין באישור אדריכלית העיר. או לתכנן כשני מבנים נפרדים.

יד. קיימים עצים לשימור, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.

טו. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.

א. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

#### בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025015 מ: 12/08/25 הוחלט:

##### א. לאחר דיון בהתנגדויות:

מתנגדים: אורלי ריזנברג - רננים 20, אייל פורלינגר - שד הכלניות 4, יעל רדושקביץ - רננים 20, נציג יעקב אלקנה - שד הכלניות 4, עו"ד איתי פרנגי - הרכבת 58 תל אביב - בשם ועד שומרים על שיכון ותיקים.

##### רננים 20:

1. מתנגדים להקלה לסגירת קומת עמודים מפולשת מאחר ובבניין זה אין אין קומת עמודים מפולשת

- לקבל- קומת הקרקע בנויה במלואה.

2. מתנגדים להקלה להוספת 2 קומות מרתף לטובת חניון - אין לנו התנגדות בכפוף להתנגדותנו בס"ק ג. להלן. יחד עם זאת אנו מתנגדים למעבר ארעי או קבוע עילי או תת קרקעי אל החניון במקביל לגבול המגרש שלנו מכיוון שד' העם הצרפתי. יש לנתב את הכניסה אל החניון מכוון שד' הכלניות אל הבניין החדש שיוקם (מס' 6), הרחק מה"בניה הכפרית".

- לדחות- נספח התנועה יבחן ע"י אגף התנועה מול תכניות תקפות ובהתייחסות לסביבה .

3. מתנגדים לכל פעולה, זמנית או קבועה להחדרת עוגנים לשטח המגרש שלנו, אין לפגוע בגדר החוצצת ו/או בצמחייה או במחסן המצויים בצד שלנו בגבול השטחים.

- לדחות- יש לפעול בהתאם לתכנית העוגנים. המבקש אחראי לכל נזק שיגרם למגרשים השכנים .

4. אנו מתנגדים למתן היתר להריסה ובנייה מחדש של 2 ו-4

- לסרב- הועדה פועלת בהתאם לתכניות תקפות, הבקשה תואמת תמ"א 38.

5. חוששים מערעור יציבות הקרקע ו/או גרימת נזק לרכושנו ו/או לשווינו ו/או לזכויות שימוש עתידיות, זיהום רעש, זיהום אוויר, חסימת אור. מבקשים אישור מהנדס ביחס לנזק אפשרי ליציבות הקרקע במגרשים הסמוכים כתוצאה מהחדרת עוגנים.

- לדחות- טרם קבלת היתר, נדרש אישור מהנדס ליציבות הקרקע, בנוסף המבקש מסר טופס כתב שיפוי לעירייה לכיסוי נזק במידה ויגרם, כחלק מתנאי היתר יהיה הגבלות ודרישות למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, שעות עבודה וכדומה לשם צמצום המטרדים ככל האפשר בבניה רוויה.

##### שד' הכלניות 4:

6. לא צורפה תכנית במהלך הפירסום.

- לדחות- תכנית ההגשה מפורסמת באתר העירייה הפרסום מפנה לאתר העירייה .

7. הוגשה על ידנו בקשה להיתר לתוספת ממ"דים, מרפסות שמש ומעלית בהתאם

מהזכויות התב"עיות ותקנות פיקוד העורף וכן עפ"י ועדת ערר בבקשה קודמת שהוגשה וציינה כי לא ניתן לשלול את הזכות להקמת ממ"ד ומרפסות לרווחת הדיירים.

- לדחות - חלופה של הריסה ובנייה תמ"א 38 / 2 נותנת מענה לכלל הדיירים בבניין.  
8. ההגשה לא כוללת את אחוזי ההסכמה הנדרשים עפ"י חוק.

- לדחות - נעשו מספר בדיקות בנדון ונמצא שקיימים אחוזי הסכמה מספקים. בתיקון האחרון לחוק ההסדרים 2023, המחוקק החליט כי אחוזי הסכמה לתמ"א 38/2 הינם 66%.

9. ע"ג ההגשה לא נמצאו חתימות הדיירים אלא רק מיופה כוח הדיירים. לידיעתנו עפ"י התקנות ישנה דרישה לציין את בעלי הדירות החתומים על ההסכם ולבדוק האם קיים רוב. במידה ואין רוב לא ניתן היה לפתוח את הבקשה ומכאן שהעירייה פעלה שלא לפי דין. כמו כן ידוע לנו שהעירייה הינה בעלים בעצמה בחלקה ולא חתמה ע"ג ההגשה.

- לדחות - הדיירים חתומים מול מיופה כח הדיירים בחוזה אשר מתיר לו לחתום ע"ג התכניות בשמו. כפי שנרשם מעלה בסעיף ט, נמצא הרוב הדרוש. העירייה נתנה הסכמתה לדון בבקשה.

10. שומרים לעצמם את הזכות להגיש התנגדויות להקלות במידה והעירייה תמצא לנכון להמשיך לקדם את הבקשה.

- לסרב - בהתאם לחוק ניתן להתנגד לבקשה בזמן הקצוב בפרסום.

#### ועד שומרים על שיכון ותיקים:

11. הבקשה ממוקמת בשיכון ותיקים אשר מאופיינת בבתים נמוכים וצמודי קרקע, בעלת אופי יחודי ואף הוחלט ע"י ועד השימור לכלול את השכונה כמתחם לשימור. קיימת בקשה נוספת מקבילה המתייחסת לבניין אחד בחלקה. ולשם הבהרה מציינים כי הם מתנגדים גם לבקשה זו.

- להתנגד - יחד עם זאת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית האב לשכונה ניתן לאשר הבקשה.  
12. בשל ערכי הקרקע הגבוהים של השכונה, בשל אופיה ומיקומה, לא נדרשים תמריצים כלכליים לחיזוק מבנים בשכונה.

- לדחות - הועדה אינה דנה בנושאים כלכליים.

13. בשל תכנית התמ"א החלו יזמים לבנות לגובה של 8-10 קומות ללא התחשבות באופי השכונה וללא התחשבות בתשתיות מספקות ולבעיות התנועה שיווצרו כתוצאה ממערכת כבישים סגורה וצרה שאינה מתאימה לבנייה רוויה.

- לדחות - כל בקשה נבחנת לגופה ומאושרת בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה.  
15. המבנה נשוא התנגדות זו קיבלו התייחסות ספציפית בסעיף 15 ז' למסמך המדיניות

הועדה לשכונת שיכון ותיקים, על -פיהם תותר בנייה לפי מכפיל של עד 2.25 ומספר הקומות ברוטו לא יעלה על 7.5 קומות ברוטו לכיוון רח' אבא הלל ו 6.5- קומות ברוטו לכיוון רחובות השכונה. מספר הקומות ויח"ד המבוקשים חורגים ממדיניות זו.

- לקבל חלקית - מספר הקומות ומספר יח"ד יאושרו בהתאם לתכנית האב והתכנית הכוללנית.

16. כמו כן נקבע קו בנין צידי 4 מטר, בסעיף 16 ז' באותה ועדה הנ"ל.  
- לקבל - תואם תכנית האב

17. בקומת הקרקע החתכים והחזיתות המקבילים לשד' הכלניות מצביעים על קו קרקע אופקי ומפולס, כאשר בפועל קיים הפרש גבהים של כ 5 מטר ויותר בין הרחובות אבא הלל ושד' העם הצרפתי. המתכנן לא הראה את חיבורי הקרקע למגרשים /רחובות בבקשה. ולכן לא ניתן להבין מתוך הבקשה עצמה את מס' הקומות האמיתי כפי שיראו בפועל יהיה 10 קומות בשל קביעת 00 לא נכונה ולא חוקית.

- לקבל חלקית - התכנית נבחנה ע"י יועצת הפיתוח והמתכנן מונחה לפעול בהתאם לתקנות.

18. ניתן לראות בבירור כי נוצר קיר תומך בגובה של כ- 5 מטר, לכיוון שד' העם הצרפתי.

- לקבל חלקית - העניין יבחן ע"י יועצת הפיתוח.

19. הבקשה מציגה כניסה בודדת לחניוני הרכב מכיוון שד' העם הצרפתי בצמידות לצומת עם שד' הכלניות - הדבר גורם להפרעה לשתף התנועה בשד' צרפתי, העמוסות גם כך ומטרד רעש למגרשים הצמודים ממערב. יצוין כי בעבר הלא רחוק, הועדה הנכבדה לא אישרה כניסת רכב משד' העם הצרפתי גם בשד' טובים וגם ברחוב רננים מאותן הסיבות.

- לדחות - יבחן ע"י אגף התנועה והפיתוח בהתאם לתקנות והסביבה.

20. החדרת עוגנים למגרשים סמוכים אינה באה בגדר הקלה, אלא נדרשת לכך הסכמת בעלים לכל דבר ועניין. פתרון מוצע חלופי ע"י הועד עם דגש על תנאים טופוגרפיים

- ההצעה כוללת בניין בן שני גושים מדורגים, תואמי טופוגרפיה: האחד במפלס אבא הלל והשני במפלס שד' העם הצרפתי. לכל גוש כניסה נפרדת לדיירים כאשר לשני הגושים חניון משותף בעל שתי כניסות, אחת מהעם הצרפתי והשנייה משד' הכלניות כך עומס התנועה יתחלק בין שני הרחובות.
- לדחות- נספח התנועה יבחן ע"י אגף התנועה בהתאם לתכניות תקפות והסביבה.
21. המתנגדים מבקשים להזמין לדיון בוועדה המקומית בכדי להעלות את טענותיהם בפני הוועדה בטרם תתקבל החלטה.
- לדחות- הוועדה אינה נוהגת לזמן נציגים מחוץ לחברי הוועדה.
22. אין באמור לעיל בכדי למצות את טענות המתנגדים והם שומרים על זכותם להשלים טענותיהם ו/או להוסיף על טענותיהם המפורטות לעיל.
- לדחות- ניתן להגיש התנגדויות בזמן הפרסום בהתאם לחוק.

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

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל - 7 הקומות המותרות (קרקע+6) עפ"י תכנית, סה"כ קרקע + 8 קומות+דירות בקומת גג.
- לאשר חלקית- עפ"י תב"ע מותר קרקע+4 + 2 מ-ג/11 + 2 קומות נוספות רק בצד הפונה לרחוב אבא הלל.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 220% סך יחידות הדיור המבוקש 44 במקום 20 יחידות דיור המותרות עפ"י התכנית.
- לסרב- מס' הדירות נקבע בתבנית הבינוי ו/או בתכנית הכוללנית ולא במסגרת הקלה.
3. הוספת 2 קומות מרתף מעל קומת המרתף במותרת עפ"י התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
4. הקלה לנסיגה בדירות הגג לקו אפס בחזית אחורית, ו- 75 ס"מ 1 מ' בחזיתות צד במקום 1.5 מ'.
- לאשר חלקית- יש לסגת בחזית אחורית 2 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. לא נדרשת נסיגה בחזית צד.
5. ביטול מרפסות שירות במתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור תכנון.
- לאשר- לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות.
6. החדרת עוגנים למגרשים גובלים.
- לאשר- בהתאם להנחיות תכנית העוגנים.
7. מיקום ממ"דים בחזית הבנין.
- לאשר חלקית- מדובר במגרש בעל שלוש חזיתות קדמיות המוגדר מגרש מיוחד, לתאום ואישור מול האחראי לעיצוב האדריכלי.
8. שינוי עומק שתילה לאדמה גננית באיזורים עם אילוצים קונס'.
- לסרב-יש לשמור על עומק שתילה, בתאום ואישור מול יועצת הנוף של העירייה.

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

1. תוספת 26 יח"ד מכח תמ"א 38 - סה"כ 44 יח"ד.
- מתייתר- מס' הדירות נקבע בתבנית הבינוי ו/או בתכנית הכוללנית ולא במסגרת הקלה
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך דירות גן.
- מתייתר- קומת הקרקע בנויה במלואה, לא קיימת קומת עמודים מפולשת.
3. תוספת שטח בניה 13 מ"ר עיקרי עבור כל יחידת דיור במבנה שנהרסת מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.
- לאשר- תואם את מדיניות הוועדה לתמ"א 38
4. תוספת שטח 3 קומות מכוח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.
- לאשר- תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38
5. השלמת שטח קומת עמודים מפולשת מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הוועדה.
- לסרב- הקומה בנויה במלואה ולכן לא זכאית לתוספת שטחים בקומה זו.
6. הקלה בקו בניין קדמי לשד' הכלניות 3 מק במקום 4 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר- תואם את מדיניות הוועדה לתמ"א 38
7. הקלה בקו בניין קידמי לרח' העם הצרפתי 3 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה
- לאשר- תואם את מדיניות הוועדה לתמ"א 38
8. הקלה בקו בניין לרח' אבא הלל 3 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר- תואם את מדיניות הוועדה לתמ"א 38
9. הקלה בקו בניין צידי מערבי 3 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

- לסרב- לא תואם תכנית אב מאושרת
- 10. צמצום שטח חלחול עד ל-5% בכפוף לפתרונות ניהול נגר מתאימים.
- לסרב חלקית - יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים .
- 11. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 5 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם עמידה בתקן חנייה.
- 12. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 4 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.
- 13. הגבהת גובה קומת דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 2.5 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר- לשם מעבר מערכות טכניות.

#### ה. הוחלט לאשר הבקשה

##### ו. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

##### ז. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

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

##### ח. 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, מר צחי זליכה, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

##### הערות לדיון נוכחי

החלטת הביניים של ועדת ערר מיום 31.10.2025:

### החלטה

לאחר שהצדדים נשמעו בפנינו בהרחבה, סברנו כי מדובר בפרויקט מורכב שנדון בעבר בפני ועדת הערר בהרכב אחר, אשר המליצה על תכנון כולל במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש וכך התקדם היזם.

ערים אנו למדיניות הוועדה המקומית בנוגע למקרקעין משוא הערר ולחשיבותו, אולם התרשמנו כי מדובר במגרש ייחודי ומורכב כאשר במסגרת הדיון בפנינו הועלו טענות לגבי העדר ישימות תכנונית של הפרויקט לו תותר החלטת הוועדה המקומית מושא הערר בעינה, והמשמעות היא תכנון פרויקט מחדש מה שראוי להימנע הימנו, ובשים לב לתיק המידע שניתן לזים ובין היתר לאור הערות ושאלות ועדת הערר שהועלו בדיון לגבי כל הנקודות.

אי לכך, אנו מורים בזאת בהסכמת הצדדים, כי הבקשה להיתר הנדונה תושב לשולחנה של הוועדה המקומית שתקיים דיון נוסף בתוך 45 יום מהיום, ותביא בחשבון את הטענות שהועלו בערר לעניין קו בניין אחורי והבלטת מרפסות בחזיתות וכן לעניין גובה הבניין וזאת לשם בחינת הישימות התכנונית של הפרויקט ואפשרות הוצאתו אל הפועל ובשים לב לנקודות שהועלו בדיון כולל על ידי הערות כלל חברי ועדת הערר, כאשר הוועדה המקומית מבקשת להבהיר כי על היזם ליקח בחשבון שנושא הקומות בהתאם למדיניות הינו עניין אקוטי מבחינתה של הוועדה המקומית ועל כן הסיכוי שסוגיה זו תשתנה בהחלטת הוועדה המקומית הינו נמוך מאוד.

על החלטת הוועדה המקומית תעמוד זכות ערר כדין.

ניתנה ביום: חמישי ח' בחשוון תשפ"ו, 30.10.2025, במעמד הצדדים.

  
יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

  
בסירטמן דינה  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

התנייחות להחלטת הביניים של ועדת הערר:

1. מס' הקומות – יותר ללא שינוי.
2. קווי בניין – קו בנין צידי לכיוון מערב ישנה ל-3.5 מ' במקום 4 מ' כפי שנקבע בהחלטת הוועדה הקודמת.
3. מרפסות – בהתאם למדיניות הוועדה, ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1 מ' ועד לקו בניין לחזית של 2 מ'.

### **תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 30/09/2024

### **המלצת המנהל**

#### **א. התנייחות להחלטת הביניים של ועדת הערר:**

1. מספר הקומות - יותר ללא כל שינוי מההחלטה הקודמת.
2. קו בניין צידי לכיוון מערב - ישונה מ-4 מ' ל-3.5 מ'.
3. מרפסות - בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1 מ' ועד לקו בניין לחזית של 2 מ'.

שאר סעיפי החלטת הוועדה המקומית משיבה מס' 2025015 מתאריך 12.8.2025 ישארו בעינם.

#### **ב. התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמרישארן בעינם.**

### **החלטות הוועדה**

#### **א. לאחר התנייחות להחלטת הביניים של ועדת הערר החליטה הוועדה כדלקמן:**

1. מספר הקומות - יותר ללא כל שינוי מההחלטה הקודמת.
2. קו בניין צידי לכיוון מערב - ישונה מ-4 מ' ל-3.5 מ'.
3. מרפסות - בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1 מ' ועד לקו בניין לחזית של 2 מ'.

שאר סעיפי החלטת הוועדה המקומית משיבה מס' 2025015 מתאריך 12.8.2025 ישארו בעינם.

#### **ב. התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמרישארן 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- מכון בקרה

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

- אישור חב' החשמל

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

- אישור 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

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- **אישור משרד הבריאות**

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

- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**

טל': 03-6794701

- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**

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

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

טל' - 03-6753416

- **הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום**  
במידה ויש הפקעה בתחום החלקה

- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**

- **תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית**

- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**  
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- **אישור תכנית פיתוח שטח**

תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים

**חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**

- **אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע**

האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662

- **אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה**  
לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים

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

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



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			
				2.83				מעלית	0.00	
				35.15				קומת עמודים מפולשת	0.00	
		11	6	1854.88		1379.12				
		0.00% : %בניה:		1854.88		1379.12		<b>סה"כ:</b>		

**הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**

תוספת 3 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.  
 בניה בקו בניין דרומי קדמי (רח' כנפי נשרים) 3.00 מ' ובניית מרפסות שמש בקו בניין 2 מ'.  
 בניה בקו בניין אחורי צפוני 3.00 מ' במקום 5.00 מ'  
 בניה בקו בניין צידי מזרחי ומערבי 3.00 מ' במקום 4.00 מ'  
 סגירת קומת עמודים מפולשת.

**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

הוספת מרתף חניה מעבר למרתף חניה המותר לפי תכנית, סה"כ 2 מרתפי חניה.  
 הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.7 מ' נטו לעומת 2.2 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.  
 הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.00 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.  
 ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340ג.  
 הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.15 מ' ברוטו המותרים על פי תוכנית.  
 הקטנת שטח חלחול מ 15% ל 1.3% -עבור מגרש ששטחו 457 מ"ר בשילוב עם מתקני החדרה .  
 הקלה להבלטת מרפסות שמש 1.00 מ' לחזית קדמית דרומית

**מתנגדים:**

- ♦ עו"ד אהוד רורת שד\_ שאול המלך 8 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 19/03/2024
- ♦ עו"ד אורן הארוני שד\_ שאול המלך 8 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 03/07/2024
- ♦ ענת בירן עו"ד מנחם בגין 7 רמת גן תאריך התנגדות: 18/03/2024

**הערות בדיוק:**

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 03/06/2026
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 "תל יהודה" מתחם נגבה, יד לבנים קיימת תכנית אב (מד/15). בעצימות מתונה-עד 9 קומות
4. **היתרים קיימים:**  
-קיים היתר מס' 7486 מיום 06/04/64 להקמת בנין על גבי עמודים המכיל 6 דירות בשטח כללי של 392.76 מ"ר.

**חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 173.43 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).  
 שטח קומת קרקע: 13.34 מ"ר שרות.  
 הבניין בן 3 קומות על עמודים, קיימות 6 יח"ד .

**להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 11/11/2025:**

**הערות כלליות:**

- א. לא מאושרים עמודים במרפסות בקו בניין המיועד למרפסות.
- ב. הבניין יתוכנן כמבנה מלבני בתחום קווי הבניין ללא הקפיצות המלוות את קו הבניין המשופע במקצת.
- ג. לא מאושרים 4 חומרי גמר שונים, מאושרים עד שלושה חומרי גמר וגוונים בלבד לכל הבניין – נוגד להנחיות המרחביות.
- ד. לא מאושרת החלפת חומר גמר/גוון במרפסות הבאות ברצף בקומה אחת כל חזית מרפסת בכל קומה תהיה בחומר גמר וגוון אחיד – על מנת להרגיע את העיצוב.
- ה. לא מאושר מעקה קל גורף על כל הגג הטכני של המבנה, מעקה הגג יהיה שילוב של קירות בנויים שהם המשך הקירות של המבנה ומעקה קל.
- ו. מבוקשת חלופה לעיצוב החזית העורפית ברוח עיצוב החזית הקדמית – בהתאם להנחיות המרחביות.
- ז. יצורף מקרא חומרי גמר מימין לכל חזית בקובץ ההגשה כולל גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא במקרא, וכיתוב (גמר וגוון) על גבי החזיתות עצמן.
- ח. חומרי הגמר הקשיחים יהוו בין 30% ל 50% ממעטפת הבניין – בהתאם להנחיות המרחביות.
- ט. אורך המרפסות לחזית הראשית יהיה בין 50% ל 75% מאורך החזית – בהתאם להנחיות המרחביות.

**קומת הקרקע :**

- י. קומת הקרקע תאושר בכפוף לאישור יועצת הנוף של העירייה לפיתוח השטח וקומת הקרקע.
- יא. הוויטרינה בחזית לרחוב תהווה לפחות - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יב. תשמר נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל בהתאם להנחיות המרחביות.
- יג. תסומן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יד. דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה לא יופנו כלפי הרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות.
- טו. מסתור כביסה בקומת הקרקע יתוכנן ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- טז.

**קומה טיפוסית :**

- יז. מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.
- יח. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- יט. יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - בהתאם להנחיות המרחביות.
- כ. יפורט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, - ירשם הגוון גם בפרט.
- כא. יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרים וגוונים מרוכז.
- כב. יוספו משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
- כג. תוכננו מעקות מסגרות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- כד. יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי וגמר יש לרשום מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - בהתאם להנחיות.

**קומת הגג החלקית :**

- כה. קומת הגג תתוכנן בקו ישר לחזית הרחוב לקבלת קו נקי של קצה הבניין.
- כו. יצורף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) - יש להוסיף לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כז. ישמרו נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
- כח. יסומנו מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.
- כט. יסומנו סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.

**7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום**

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. יש להגיש תכנית צמחייה והשקיה.
- ג. במדרכה - יש להראות את נתוני המדידה שאינם ניתנים לקריאה וחלקם אינם מופיעים כגון ע.ח.
- ד. יש לצרף תכנית מדידה עדכנית לגיליון הפיתוח.
- ה. להשלים נתון בתוכנית המדידה קיים עמוד חשמל - נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- ו. לסמן קווי גובה הקיימים. להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- ז. בחצרות הפרטיות - יש לתכנן את הקווי גובה בצורה הנכונה. אין לעלות עם הנק הגובה מעל ה-00 של המבנה.
- ח. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ט. אין לנקז את המגרש לרחוב.
- י. יש להראות את זכות הדרך של הרחוב.
- יא. לבטל את התכנון של הדרך הנגשה הצמודה לקו המגרש - יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
- יב. יש לתכנן את פתח הכנסת ציוד בכניסה ברמפה.
- יג. לסמן רחבת כיבוי אש בכניסה לרמפה של החניון במשותף עם המגרש של השכן.
- יד. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- טו. בהתאם לגבהים יש לתכנן א.ע.ל או א.ש.מ ולציין בתוכנית.
- טז. לבטל את המיקום של פילר החשמל בכניסה הראשית - יש לתכנן בכניסה המשנית למבנה.
- יז. לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יח. יש לסמן את קו המרתף בצורה ברורה.
- יט. 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.
- כ. יש להראות בתוכנית שטח חלחול - נדרש 15 אחוז.
- כא. גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם.
- כב. יש לתקן את הפריסות בהתאם להערות בתוכנית הפיתוח.

**8. להלן חוות דעת תנועה מיום 04/08/2024:**

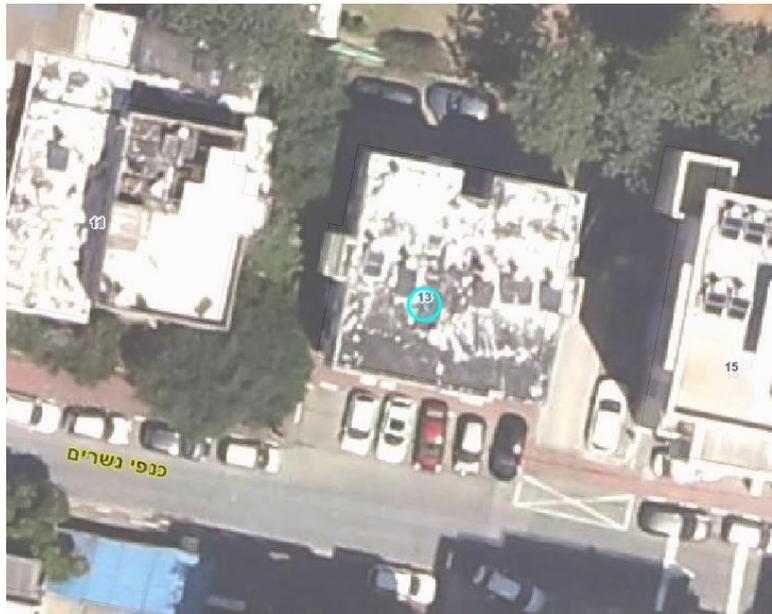
- א. לבטל סימון 820 (מעטפה)
- ב. לתכנן אוזן עם אלכסונים למניעת חסימת הכניסה/יציאה מחניה
- ג. להציג תמרונים בכלל העיקולים - עליה וירידה כולל בכניסה למפלסי החניה עם עמדות המתנה

ד. יש להסיג את קו הקירות חצי מטר מקו קצה החניה  
 ה. תקן חנייה לאופנועים ברי"ג הוא 5:1. נא לעדכן ולהשלים החניות החסרות.  
 ו. לרשום על חניית הנכה "לא להצמדה".  
 ז. לציין שגובה הקיר בחיבור בין הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ'.

9. קיימת חכירה לטובת העירייה למפרץ חניה בחזית הרחוב, היזם מבקש לבטלו בטענה "חכירה זו יועדה לטובת חניה עבור דיירי הבניין עצמו. חכירה זו מופיע רק עבור כנפי נשרים 13 ללא המשכיות ברחוב. עבור כנפי נשרים 15 ו-17 הושלם חיזוק והריסה ובניה וכנפי נשרים 11 הינו בית צמוד קרקע.  
 היזם הגיש בקשה לביטול החכירה על מנת לאפשר את הקמת הפרויקט החדש.

**10. התקבלה התייחסות אגף התנועה לביטול החכירה מיום 30/10/2024:**

אגף התנועה מוכן לבטל החכירה ובלבד שתישאר אפשרות להסדיר בחזית מפרץ לחנייה מקבילה במקום החנייה הניצבת הקיימת היום



11. 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	שיח דורנטה	שימור	אינו עומד בקריטריון	0
2	שסק יפני	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
3	שיח קאת	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
4	שיח קאת	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
5	אזדרכת מצויה	שימור	שימור	6,591
6	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	3,135
7	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	3,595
8	אראוקריה רמה	שימור	שימור	17,252
9	הדר התפוז	שימור	שימור	5,991
10	הדר הלימון	שימור	שימור	1,421
11	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	5,590

**3. טבלה מסכמת**

עץ מת	0	
סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	4	
סה"כ לכריתה	3	12,320
סה"כ להעתקה	0	0
סה"כ לשימור	4	31,255
סה"כ	11	

**5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר**

3	עצים לשתילה ע"י היזם בתוך המגרש בגמר הבנייה
2,550	ערך חליפי לשתילת עצים במגרש
11	עצים לשתילה ברחבי העיר
9,770	ערך חליפי להפקדה על עצים לשתילה ברחבי העיר (ש)
12,320	סה"כ ערך חליפי להפקדה על עצים לשתילה (ש) -
62,510	סה"כ ערבות לשימור עצים (ש) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר

2

מקדם ערבות לשימור עצים -

הערה:

**6 א. תנאים להתר הבנייה**

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 3 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תוכנית 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 ₪ 62,510
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס ₪ 0
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"י הערך החליפי ₪ 9,770
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.

**12. להלן התייחסות מנהלת התחדשות עירונית מיום 16.01.2025:**

אחר בחינת הבניין בכתובת כנפי נשרים 13 (חלקה 591 גוש 6157) בשכונת תל יהודה חלקה זו יכולות להתחדש, ובלבד שתשמור על עקרונות התכנון המצויים בתכנית המתאר הכוללנית שהומלצה להפקדה בתנאים בנובמבר 2022. במקרה זה לא נדרש פרה רולינג ממינהלת להתחדשות עירונית וניתן לקדם התחדשות פרטנית מול אגף הרישוי.

**13. 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).

**14. 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-).

מס' דף: 132

**שצ"פ** – בבחינה פרוגרמטית 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).

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

שטח קומה טיפוסית: 173.43 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).  
 שטח קומת קרקע: 13.34 מ"ר שרות.  
 הבניין בן 3 קומות על עמודים, קיימות 6 יח"ד.

$457 * 121\% = \underline{\underline{552.97 \text{ מ"ר}}}$

• אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 457 מ"ר:

• מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - לא תוכננו מחסנים

• תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות.

• אופציה זו מבטלת זכויות המימוש להדרים על הגג מכח תכנית ג/21.

• תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים:

• הבניין בן 3 קומות מעל הקרקע ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:

$6 * 13 = \underline{\underline{66 \text{ מ"ר}}}$

$173.43 + (2 * 13) = \underline{\underline{199.43 \text{ מ"ר}}}$

$3 * 199.43 = \underline{\underline{598.29 \text{ מ"ר}}}$

$173.43 - 13.34 = \underline{\underline{160.09 \text{ מ"ר}}}$

• תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר-

• סה"כ שטח עיקרי:  $1377.35 \text{ מ"ר} = 552.97 + 66 + 598.29 + 160.09$

עפ"י החישוב מותר: 1377.3 מ"ר, מבוקשים: 1379.12 מ"ר - יש לצמצם כ- 2 מ"ר

**חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:**

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:  $552.97 * 65\% = \underline{\underline{359.43 \text{ מ"ר}}}$

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע:  $359.43 + 12 = \underline{\underline{371.43 \text{ מ"ר}}}$

• שטחי השרות מבוקש ומאושר: 383.17 מ"ר

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

שטח המגרש: 457 מ"ר

קווי בניין: קדמי לרח' כנפי נשרים: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.

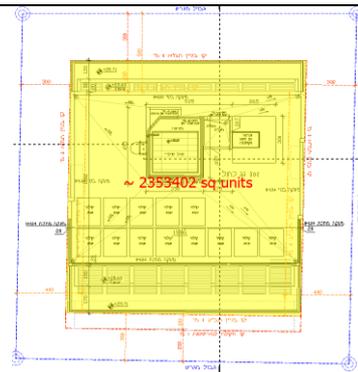
שטח למיצוי זכויות:  $S \sim 235$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים 1762.29 מ"ר

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המחושבים 1760.47 מ"ר

$1.762.5 \text{ מ"ר} = 235 * (6+2 * 0.75\%) = \underline{\underline{1.762.5 \text{ מ"ר}}}$  (8 קומות ברוטו) - לא ישים

$1.997.5 \text{ מ"ר} = 235 * (7+2 * 0.75\%) = \underline{\underline{1.997.5 \text{ מ"ר}}}$  (9 קומות ברוטו) - ישים



**17. חישוב מספר הקומות:**

מתכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים

מתכנית ג/11: 2 קומות

מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).

סה"כ קומות:  $3 + 2 + 4 + 1 = 9$  ברוטו

רוחב זכות הדרך רח' כנפי נשרים: 12.5 מ'.

**18. הערות מרחביות :**

- א. המבוקש נמצא בשכונת נגבה .
- ב. קיים מפרץ חניה בשטח החלקה בשטח הנמצא בחכירת העירייה לא תותר כל בניה, מעל ומתחת לקרקע.
- ג. בבדיקה מול אגף התנועה- אגף התנועה מוכן לבטל החכירה ובלבד שתישאר אפשרות להסדיר בחזית מפרץ לחנייה מקבילה במקום החנייה הניצבת הקיימת היום.
- ד. מרפסות לא יחרגו מ- 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ה. אין לבלוט מעבר לקוי הבניין המאושרים.
- ו. לא יאושרו חללים ללא תכלית וחללים כלואים.
- ז. יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- ח. יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- ט. לא יאושרו קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- י. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1: 1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- יא. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- יב. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יג. יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים .

**1. סיכום הבקרה המרחבית :**

**הבקשה מובאת לאישור כדלקמן :**

- 17.1 יח"ד.
2. 7 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית (9 ברוטו) .
- 3) קומות מתב"ע מעל קומת עמודים+ 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 2 מרתפי חניה הכוללים 17 מקומות חניה+1 חנית נכה .
3. שטחים עיקריים – 1377.3 מ"ר מ"ר
4. שטח שרות ע"פ למבוקש- 383.17 מ"ר מעל קומת הקרקע
5. קווי בנין :
- קו בניין קדמי לכנפי נשרים 3.0 מ' + 1.0 מ' הבלטה למרפסות, אחורי – 3.0 מ' ללא הבלטות.
- לצדדים - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
6. מאושר ביטול שטח החכירה בחזית רח' כנפי נשרים (משמש מפרץ חניה לדיירי הבניין) בכפוף להסדר לחנייה מקבילה ובאישור אגף התנועה.
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 ובכפוף לאישור אגף נכסים .
8. תתוכן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין. חניה זאת 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.
9. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
10. תסומן עמדת דפברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
11. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/05/2024

**ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**

**א. לדון בהתנגדויות:**

1. להתנגדות עו"ד ענת בירן בשם חברת מ.ב. תמ"א 38 בע"מ ועו"ד אורן אהרוני בשם בעלי זכויות ברחוב כנפי נשרים 15 :
- המתנגדים טוענים כי אישור הבקשה חוסמת גישה ל- 4 מקומות חניה קיימים בפרויקט שכבר הושלם בכנפי נשרים 15.
- החניה בפרויקט בכנפי נשרים 15 התבססה על הסכמות קודמות מסמך עקרונות והסכמים בין בעלי הזכויות בבניינים אשר אפשרו מעבר לכלי רכב דרך השטח של כנפי נשרים 13.

- בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 13 חזרו בהם מהסכמתם לזיקת ההנאה לאחר סיום העבודות, ועקב כך מתבטלת גישת החניה עבור דיירי כנפי נשרים 15. אישור הבקשה יגרום לבעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 15 נזק רב ולפיכך מבוקש שלא לאשר את הפתרון המוצע.**
- לדחות-היתרי הבניה כפי שניתנו לבנין ברחוב כנפי נשרים 15, אינם קובעים מקומות חניה אשר יחסמו כתוצאה מאישור הבקשה להיתר. ככל שנעשה בבנין ברחוב כנפי נשרים 15 שימוש בחניות לא סטטוטוריות, הרי שאין בכך כדי למנוע את אישור הבקשה.
- בקשת בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 15 לתיקון תכנית החניה למצב הקיים בפועל נדונה על ידי רשות הרישוי בימים 6.11.2017 ו- 1.1.2017 והוחלט להתנות את אישור תקן החניה בחתימת בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 13, אשר לימים לא חתמו על הבקשה להיתר.
- הנה כי כן, היתרי הבניה שניתנו לבנין ברחוב כנפי נשרים 15 אינם מונעים את אישור הבקשה. המחלוקת בין בעלי הזכויות במגרשים ברחוב כנפי נשרים 13 ו- 15 הינה מחלוקת קניינית אזרחית ומוצע כי יפתרו מחלוקת זו בהקדם ובערכאות המוסמכות לענין זה. הלכה היא כי מוסד תכנון אינו מכריע במחלוקת מסוג זה.
- 2. התנגדות לקוי בניין.**  
לדחות-קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
- 3. התנגדות לתוספת מרתף.**  
לדחות- תוספת קומת מרתף נדרשת לצורך עמידה בתקן חניה ארצי.
- 4. הגבהת גובה קומת המרתף.**  
לדחות- נדרש לצורך בניית מערכות טכניות.
- 5. הקטנת שטח חילחול-15% ל-1.3%.**  
לאשר חלקית- יש לתכנן את שטח החילחול בהתאם להנחיות המרחביות בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף לאישור רשות המים.
- 6. התנגדות להבלטת מרפסת שמש לחזית הקדמית.**  
לדחות- הבלטת מרפסות תואם מדיניות פברואר 2021 ותמ"א 38.
- ב. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :**
- 1. תוספת 3 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.**
- 2. בניה בקו בניין דרומי קדמי רח' כנפי נשרים 3.00 מ' ובניית מרפסות שמש בקו בניין 2 מ'.**
- 3. בניה בקו בניין אחורי צפוני 3.00 מ' במקום 5.00 מ'.**
- 4. בניה בקו בניין צידי מזרחי ומערבי 3.00 מ' במקום 4.00 מ'.**
- 5. סגירת קומת עמודים מפולשת.**  
לאשר הודעות 1-5-תואם תמ"א 38 ומדיניות וועדה.
- ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**
- 1. הוספת מרתף חניה מעבר למרתף חניה המותר לפי תכנית, סה"כ 2 מרתפי חניה.**  
לאשר- לצורך עמידה בתקן חניה.
- 2. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.7 מ' נטו לעומת 2.2 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.**  
לאשר- לצורך עמידה בתקן חניה ומעבר למערכות טכניות.
- 3. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.00 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.**  
לאשר - לצורך תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
- 4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 ג.**  
לאשר- לצורך תכנון מיטבי
- 5. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.15 מ' ברוטו המותרים על פי תוכנית.**  
מתייטר - ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת הגג המבוקש 2.95 מ' מאושר גובה 3.0 מ' נטו.
- 6. הקטנת שטח חלחול מ 15% ל 1.3% עבור מגרש ששטחו - 457 מ"ר בשילוב עם מתקני החדרה.**  
לסרב-יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 10% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- 7. הקלה להבלטת מרפסות שמש 1.00 מ' לחזית קדמית דרומית**  
לאשר- תואם תמ"א 38 ומדיניות וועדה.
- ד. לאשר הבקשה.**

**ה. תנאים להוצאת היתר בניה:**

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.

**ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**

**א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

1. להתנגדות עו"ד ענת בירן בשם חברת מ.ב. תמ"א 38 בע"מ ועו"ד אורן אהרוני בשם בעלי זכויות ברחוב כנפי נשרים 15:
  - המתנגדים טוענים כי אישור הבקשה חוסמת גישה ל- 4 מקומות חניה קיימים בפרויקט שכבר הושלם בכנפי נשרים 15.
  - החניה בפרויקט בכנפי נשרים 15 התבססה על הסכמות קודמות מסמך עקרונות והסכמים בין בעלי הזכויות בבניינים אשר אפשרו מעבר לכלי רכב דרך השטח של כנפי נשרים 13.
  - בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 13 חזרו בהם מהסכמתם לזיקת ההנאה לאחר סיום העבודות, ועקב כך מתבטלת גישת החניה עבור דיירי כנפי נשרים 15.
  - אישור הבקשה יגרום לבעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 15 נזק רב ולפיכך מבוקש שלא לאשר את הפתרון המוצע.
  - לדחות-היתרי הבניה כפי שניתנו לבנין ברחוב כנפי נשרים 15, אינם קובעים מקומות חניה אשר יחסמו כתוצאה מאישור הבקשה להיתר.
  - ככל שנעשה בבנין ברחוב כנפי נשרים 15 שימוש בחניות לא סטטוטוריות, הרי שאין בכך כדי למנוע את אישור הבקשה.
  - בקשת בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 15 לתיקון תכנית החניה למצב הקיים בפועל נדונה על ידי רשות הרישוי בימים 6.11.2017 ו- 1.1.2017 והוחלט להתנות את אישור תקן החניה בחתימת בעלי הזכויות ברחוב כנפי נשרים 13, אשר לימים לא חתמו על הבקשה להיתר.
  - הנה כי כן, היתרי הבניה שניתנו לבנין ברחוב כנפי נשרים 15 אינם מונעים את אישור הבקשה. המחלוקת בין בעלי הזכויות במגרשים ברחוב כנפי נשרים 13 ו- 15 הינה מחלוקת קניינית אזרחית ומוצע כי יפתרו מחלוקת זו בהקדם ובערכאות המוסמכות לענין זה. הלכה היא כי מוסד תכנון אינו מכריע במחלוקות מסוג זה.
2. התנגדות לקוי בניין.
  - לדחות-קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
3. התנגדות לתוספת מרתף.
  - לדחות- תוספת קומת מרתף נדרשת לצורך עמידה בתקן חניה ארצי.
4. הגבהת גובה קומת המרתף.
  - לדחות- נדרש לצורך בניית מערכות טכניות.
5. הקטנת שטח חילחול-15% ל-1.3%.
  - לאשר חלקית- יש לתכנן את שטח החילחול בהתאם להנחיות המרחביות בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף לאישור רשות המים.
6. התנגדות להבלטת מרפסת שמש לחזית הקדמית.
  - לדחות- הבלטת מרפסות תואם מדיניות פברואר 2021 ותמ"א 38.

**ב. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :**

1. תוספת 3 קומות עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
2. בניה בקו בניין דרומי קדמי רח' כנפי נשרים 3.00 מ' ובניית מרפסות שמש בקו בניין 2 מ'.
3. בניה בקו בניין אחורי צפוני 3.00 מ' במקום 5.00 מ'.
4. בניה בקו בניין צידי מזרחי ומערבי 3.00 מ' במקום 4.00 מ'.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת.
- לאשר הודעות 1-5-תואם תמ"א 38 ומדיניות וועדה.

**ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

1. הוספת מרתף חניה מעבר למרתף חניה המותר לפי תכנית, סה"כ 2 מרתפי חניה.
  - לאשר- לצורך עמידה בתקן חניה.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.7 מ' נטו לעומת 2.2 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.
  - לאשר- לצורך עמידה בתקן חניה ומעבר למערכות טכניות.

3. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.00 מ' נטו המותרים על פי תוכנית. - לאשר - לצורך תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג. - לאשר- לצורך תכנון מיטבי
5. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו. לעומת 3.15 מ' ברוטו המותרים על פי תוכנית. - מתייתר - ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת הגג המבוקש 2.95 מ' מאושר גובה 3.0 מ' נטו.
6. הקטנת שטח חלחול מ 15% ל 1.3% עבור מגרש ששטחו - 457 מ"ר בשילוב עם מתקני החדרה. - לסרב-יש לשמור על תכסית פנויה של לפחות 10% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
7. הקלה להבלטת מרפסות שמש 1.00 מ' לחזית קדמית דרומית - לאשר- תואם תמ"א 38 ומדיניות וועדה.

**ד. הוחלט 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.

**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**

10/11/2025  
10/11/2025  
10/11/2025  
10/11/2025

- 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
- 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  
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  
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאונד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור 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 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 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 - ת.עבודות
- דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט , טפסים ונהלים . יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה -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)
- פיצוי נופי וערבות שימור עצים ע"פ פקיד היערות

**מבקש:**

♦ קרינסקי גוטליב בעמ  
הערבה 1 גבעת שמואל

**בעל הנכס:**

♦ קרינסקי גוטליב בעמ  
הערבה 1 גבעת שמואל

**עורך:**

♦ לורה לוי  
הלוחמים 19 חולון

**אחראי בקשה**

♦ יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000333585

**כתובת הבניין: חצור 13, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 846 יעוד: אזור מגורים ג'

**שימוש עיקרי**

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 574 מ"ר .

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 63 מ"ר .

שטח המגרש לחישוב: 511 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 .

רוחב זכות דרך רחוב חצור: 14 מ' .

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

קו בניין קדמי (מזרחי) לכוון רחוב חצור: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 3.00 מ' ) .

קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון ש.צ.פ בחלקה 849: 3.00 מ' .

קו בניין צידי (צפוני): 3.00 מ' .

קו בניין צידי (מערבי): 5.00 מ' .

רוחב זכות הדרך רח' חצור: 14 מ' .

**תוכן הבקשה:**

הריסת בניין קיים הכולל 6 יח"ד בן 3 קומות מעל קומת קרקע. הקמת בניין חדש בקיר משותף עם מגרש 845 הכולל, קומת קרקע ומעליה 7 קומות ומעל 2 קומות חלקיות סה"כ 10 קומות ברוטו, מעל 3 קומות מרתפי חניה משותפים עם זיקת הנאה ל מגרש 845, סה"כ 17 יח"ד ו - 18 מקומות חניה עם 1 מקומות חניה עבור נכים. החדרת עוגנים למגרשים גובלים בהתאם לתבע רג/מק/340/ג/54.

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			
				1502.94				מרתף	1.00-	
		11	6	713.88		1939.50		מגורים	0.00	
158.83								מרפסות מקורות	0.00	
14.53								פרגולה- מחושבת	0.00	
207.00								מרפסת גג	0.00	
380.36		11	6	2216.82		1939.50				
380.36		0.00% :בניה%		2216.82		1939.50		סה"כ:		

**פורסמו הקלות להלן:**

**הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**

1. הקלה בקו בניין קדמי מזרחי ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסות של 1 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש.
2. הקלה בקו בניין מערבי צדדי אפס במקום 5 מ' ובניה בקיר משותף עם מגרש חצור 13 א גוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340.
3. הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ'.
4. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ'.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
7. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
8. תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

1. תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג.
2. תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 הקומות המותרות עפ"י תוכנית רג/340/ג 11 ע"פ תקנות סטיה ניכרת.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג.
6. הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות.
7. צמצום הדרישה לחלחול והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים.
8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 א גוש 6158 חלקה 845 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית לטובת ביצוע מערכות וגובה אדמה גגנית נדרשת.
11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
15. הקלה לנסיגה של המבנה בקומת הקרקע בחזיתות הצדדיות ובחזית האחוריות.
16. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה.
17. הקלה מהוראות תכנית הגג העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.
18. מיקום ההמפלס הכניסה הקובע ותכנון כניסה ראשית לבניין משצ"פ יחד עם כניסה משותפת עם חצור 13 א'.

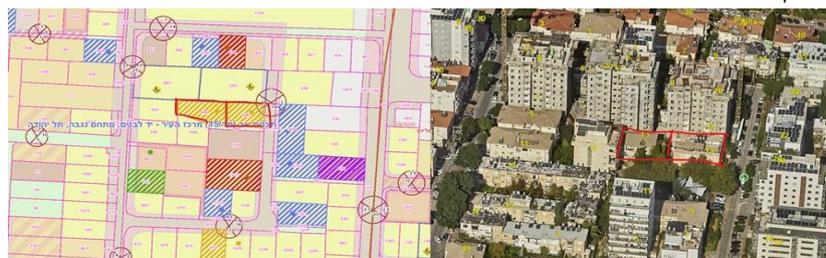
**מתנגדים:**

♦ עו"ד יואל יפתי חצור 13 רמת גן תאריך התנגדות: 10/06/2024

**הערות בדיקה:**

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 01/07/2025.
2. 17/12/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת " יד לבנים " .
4. **החלטת ישיבת תמ"א-תב"ע מיום 02/02/2025:**

התקבלה החלטה לשחרר להתחדשות פרטנית את הבניינים חצור 13-13 א.



**5. היתרים קיימים:**

- קיים היתר 3512 מיום 14/01/1980 : שינויים לבניין קיים . קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- קיים היתר 4301 מיום 06/12/1980 : תוספת מדרגות לעליית הגג לבניין קיים.

קיים דף היתר + תשריט היתר תואם.

**חישוב שטחים קיימים ע"פ היתר - בבניין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 258.68 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).  
 שטח קומת קרקע: 37.8 מ"ר (כולל שטח חדר מדרגות, ח.גו. וח.אשפה).  
 הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימות 6 יח"ד בהיתר.

**6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 09/09/2024:**

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר כולל זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה. ההערות נרשמו בכפוף לבדיקת קובץ הגשה מיום: 9.9.2024

**קומת הקרקע (קומת הכניסה):**

- 1- הוויטרינה אינה המהווה לפחות 50% מאורך החזיתות לרחובות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- יש להרחיב הוויטרינות בהתאם לנדרש לקבלת חזית שקופה כלפי הרחובות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 2- לא סומנה מידה בתוכי קומת הקרקע המציגה נסיגה נדרשת מהקומה מעל, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 3- לא סומנה הקומה מעל בקו מרוסק כדי לוודא הנסיגה הנדרשת בקומת הקרקע, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 4- יש לרשום צמוד לוויטרינה: "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- 5- בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות, - **להראות חישוב.**
- 6- גודל חי' העגלות וחי' האופניים (לא תוכנן) יתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות, - **להראות חישוב.**

**קומה טיפוסית (2 דירות בקומה):**

- 7- לא מאושר מסתור כביסה צמוד לממ"ד (חדר) יש לתקן התכנון ולהצמידו לחדר השרות או חדר הרחצה. תליית הכביסה לא נוחה מחלון ממ"ד ובנוסף לא נין לחסום חלון ממד במסתור כביסה.
- 8- מסתורי הכביסה יהיו בעומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות, - **לסמן מידות ברורות.**
- 9- רוחב מסתורי הכביסה לדירות יעמדו על לפחות 2.0 מ' – בהתאם להנחיות המרחביות, - לסמן מידות ברורות.
- 10- מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 11- תוכננו מעקות פלדה "המאפשרים זרימת אויר" (פרופילים אנכיים), - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 12- לשפר הפרט שהוצג בקנ"מ 1: 20 של המעקה ולרשום **חומר** (פלדה מגולוונת) וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.

**קומת הגג החלקית (דירת גג אחת):**

- 13- לא סומנו מידות לנסיגה של 3.0 מ' הקומה מקצה מעקה הגג לכיוון הרחוב, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 14- הפרגולה תתוכנן בנסיגה של 1.2 מ' מקצת מעקה הגגות, יש להראות מידות - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- 15- יש לסמן מעקות הגג בקווי מבט בקומת הגג העליון.

**הערות כלליות:**

- 16- לא הוגשו הדמיות תלת מימדיות לחזיתות אחריות, לא ניתן להתייחס לעיצוב ולחומרי הגמר ללא הדמיות תלת מימדיות הכוללות את כל 4 חזיתות המבנה.
  - 17- יש להוסיף למקרא חומרי הגמר מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. **ומשטחי צבע לדוגמה.**
  - 18- לשפר הפרטים: מעקה, מסתור כביסה, - לרשום חומר מעקה פלדה מגולוונת ולבדוק ולרשום חומר מסתור הכביסה, רשום בגרמושקה פלדה, העם הכוונה לאלומיניום?
  - 19- להוסיף פרט לפרגולה בקומת הגג (תכנית, חתך, חזית) כולל מספרי גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- אין בהערות אלה התייחסות לקווי הבניין, מספר הקומות וזכויות הבנייה,
  - הללו ייבדקו על ידי אגף הרישוי בהתאם לתכניות תקפות ומדינות הוועדה לבניה בקיר משותף.
  - אין בהערות אלה הערות לגבי פיתוח השטח, הללו יבחנו על ידי יועצת הפיתוח של העירייה.

**1. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 24/09/2024:**

1. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
  2. גובה ה 00 לא יעלה מעל 39.75
  3. תכנון הבניינים יהיה בנייה מדרונית.
  4. יש לתכנן מרחוב חצור את הכניסה הראשית למגרשים בהתאם לבנייה מדרונית.
  5. רחבת כיבוי האש – תהיה ברחוב חצור משותפת עם חלקה מס' 889 הנמצאת בחלק הצפוני למגרש.
  6. כניסה לחניון – תהיה צמודה לחלקה מס' 889 ברחוב חצור הנמצאת בחלק הצפוני למגרש.
  7. יש להטמיע את התוכנית הפיתוח של חלקה מס' 889 – 888 ובהתאם לתכנן את הקיר המשותף.
  8. חלקה מס' 849 הינה שצ"פ – מהווה מעבר לחלקה מס' 844.
  9. גובה הקירות הפונים לרחוב ולשצ"פ לא יעלה על 0.55 מ' מפני המדרכה.
  10. אין לתכנן דירות גן הפונות לשצ"פ.
  11. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
  12. רוחב המדרכה בחזית הרחוב מעל 2.5 מטר יש לשתול עצים במדרכה במרחק של 6 מ'.
  13. אין להפנות דלת חדר אשפה לכיוון הרחוב והשצ"פ
  14. בלוני הגז יהיו בתוך קווי הבנין של קומת הקרקע.
  15. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה.
  16. יש לקבל הנחיות מפקיד יערות לשימור על העצים במדרכה, במגרש והגובלים עם המגרש ולהטמיע אותן בתוכנית.
  17. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
  18. יש להעתיק את המד מים על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם תאגיד המים ומחלקת התשתיות.
  19. הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.
- **14/07/2025 התקבל אישור יועצת נוף של העירייה לרחבת כיבוי אש בש.צ.פ - בחלקה 849.**

**2. להלן חוות דעת אגף התנועה מיום 03/07/2025:**

1. קומת קרקע - לסגור באלכסון דרומי את הכניסה לרמפה למנוע חסימה.
2. חניית אופנועים לפי תקן 5:1.
3. התמונים לא נכונים - צריך להציג תמרון אחד לכניסה ואחד לציאה.
4. להוסיף תמרוני איסור כניסה במקומות המתאימים.
5. כשיוורדים לרמפה חד סטרית צריך להציג מערך תמרונים, עמדות המתנה ורמזורים.
6. להוסיף שיפועים לאורך המרתף.
7. להוסיף הערה שגובה קיר בחיבור רמפה – רחוב לא יעלה על 1 מ' לצורך שדה ראייה.
8. יש לרשום על חניות הנכים שהן לא להצמדה.
9. להוסיף הערה שתוסדר הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות.

**3. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 04/02/2024 (חצור 13-13א') :**

5. התחייבויות היס לביצוע במסגרת ההתנ		4. טבלת ריבוי נתונים לרישיון		3. טבלת מסכמת	
מדידת עומק עיניים לשתייה ע"י היס בתוך המגרש בגמר הבנייה בהתאם לתכנית פיתוח	4	מספרה של שם העץ	שם העץ	ע"מ	0
עורך חליפי לשתייה עיניים במגרש	4,000	סכום כולל	כריחה	לא נדרש רישיון	5
עצים משותלים ברחוב העיר	16	מספרים אדרי	1	מ"ר לא עשוי בקרקע	3
עצים חליפי להפקדה על עצים לשתייה ברחוב העיר (ש)	16,452	או אוקליפס	1	מ"ר לריחה	5
מסל"כ ע"כ חליפי להפקדה על עצים לשתייה (ש)	20,452	אזדרכת משייה	1	מ"ר לעוקקה	0
מסל"כ ערבות לשימור עצים (ש) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתנ	37,694	מיקום בגינה	1	מ"ר לשימור	4
מסל"כ ערבות להחזקת עצים (ש) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתנ	0	תכול לב	1	מ"ר	0
הערות:	2	מסל"כ	6		17

**7. תנאים בהתנ הבנייה**

1. שתילת עצים בגרם במגרש, בהתאם לתכנית שתילה 4 יח'.
2. גודל העצים - עצים בגודל 3", גובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הגדים, ועם 3 בדים בריאם, ממשלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גנית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 ק"ב. העצים ישתלו עם סמוכות לעינין, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
2. קבלת רישיון כריחה/העוקקה מספקד היערות העירוי (לאחר קבלת ההתנ בניה).
3. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגודל "אסימור" במרחק מינימלי של 1 מטר מהגב או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשים שלט "עץ לשימור" על דוד האסימור המוקפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ואבנה חלק מאזור ההתאבנות של הקבלן.

**6 ב. תנאים פרטיים להתנ הבניה**

1. יש להעביר תכנית שתילה עם סימון tree tube במדורה בקוטר של 140 ס"מ באורך של 6-7 מ'. חיוסם סופי יבוצע תל פקד היערת לאחר החלטת ועדה לקראת הצאת תכנית היתור. (יקונו מערך עצים 2, 10)

**4. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה מיום 09/09/2024 :**

**רקע ומטרת ההתייחסות**

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 22 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – חצור 13-13א (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 12 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 34 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

**הפרוגרמה**

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמתית זו, לרבות ההיצע והביקוש הקיימים והעתידיים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (ינואר 2024) 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 ומגוון 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 לא קיימות כיתות מעון יום הנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-6 כיתות (6.2-), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (7.3-). הפרויקט עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.4-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 6 כיתות גן, כאשר 3 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מאזן יחסי בכיתות (0.2+), וכן יתרה של כיתה אחת בקירוב בתרחיש אל-חזור (0.8+). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (0.6+).

מס' דף: 142

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "עליות" ו- "הללי" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (+7.1), אולם ישנו מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (-0.3). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-0.6).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-10.9 דונם, יתרה הצפויה לקטון ל-6.2 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+6.0).

**5. חישוב שטחים קיימים ע"פ היתר - בבניין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 258.68 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).  
 שטח קומת קרקע: 37.8 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות, ח. גז וח. אשפה).  
 הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימות 6 יח"ד בהיתר.

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

- אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 511 מ"ר:  $511 * 136\% = 694.96$  מ"ר
- מחסנים בכפוף לתכנונם:  $6 * 17 = 102$  מ"ר
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. **אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.**
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:  $6 * 13 = 78$  מ"ר
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"ד:  $258.68 + (2 * 13) = 284.68$  מ"ר
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:  $3 * 284.68 = 854.04$  מ"ר
- תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר:  $284.68 - 37.8 = 246.88$  מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי:  $1,975.88$  מ"ר =  $694.96 + 102 + 78 + 854.04 + 246.88$

**עפ"י החישוב מותר: 1,975.88 מ"ר, מבוקשים: 1,939.50 מ"ר – ניתן לאשר המבוקש.**

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

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:  $694.96 * 65\% = 451.72$  מ"ר
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:  $12 * 17 = 204$  מ"ר
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע:  $204 + 451.72 = 655.72$  מ"ר
- סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 241.74 מ"ר.

**עפ"י החישוב מותר מעל קומת הקרקע: 655.72 מ"ר, מבוקשים: 472.14 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.**

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

שטח המגרש: 511 מ"ר  
 קווי בניין: קדמי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ', אחורי: 0.0 מ'.  
 שטח למיצוי זכויות: S = 318

**שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מבוקשים ומאושרים:  $241.74 + 472.14 + 1,939.50 = 2,653.38$**

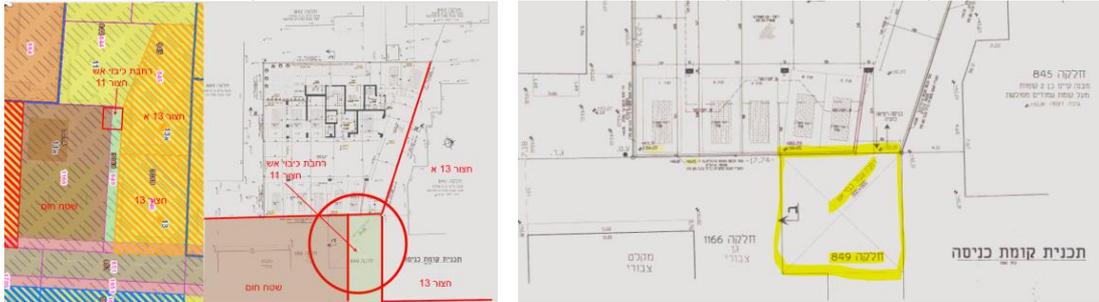
$2,385$ מ"ר = $318 * (6+2 * 0.75\%)$ (8 קומות ברוטו) - לא ישים $2,703$ מ"ר = $318 * (7+2 * 0.75\%)$ (9 קומות ברוטו) - ישים $3,021$ מ"ר = $318 * (8+2 * 0.75\%)$ (10 קומות ברוטו) - ישים	
---	---

**עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות עד 17 יח"ד תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.**

**9. הערות מרחביות מיום 13/07/2025:**

1. נדרש רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
2. תסומן זיקת הנאה החדשה לשני המגרשים 845 ו-846 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
3. חיפוי קשיח לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 50% - לא תואם להנחיות המרחביות.
4. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
5. המחסנים הקומתיים יש לתכנן ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340/ג/15.
5. נדרש לתכנן ולהציג בתכנית חדר עגלות ואופניים – בהתאם להנחיות מרחביות ולדרישות אגף תנועה.

- חדר משותף לאופניים ועגלות ע"פ הנחיות מרחביות - 1.2 מ"ר לכל דירה מבוקשת.
6. נדרש לציין מידות פנים וחוף 3 מדרגים, מפלסים, שימוש חללים קו בניין וגבול מגרש בצבע.
  7. מסתורי כביסה: יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכניות/חותכים חזיתות. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה. עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
  - מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני המזרחי בהתאם להנחיות המרחביות. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
  8. מרפסת זיזית המוצגות כשטח אחר: לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון, מרפסות החורגות משטח הנ"ל יוצגו כשטח עיקרי.
  9. חדרי שירותים/אמבטיה כלואים - יש להציג אורזור מאולץ על גבי התכניות.
  10. **חלקה מס' 849 הינה שצ"פ – מהווה מעבר לחלקה מס' 844 (חצור 11).**  
ע"פ היתר מס' 2003068 של חצור 11 - מיקום רחבת כיבוי אש מתוכננת בש.צ.פ. בחלקה 849. במסגרת הבקשה בחצור 13-13א' - מבוקשת רחבת כיבוי אש גם בש.צ.פ. בחלקה 849.  
14/07/2025 התקבל אישור יועצת נוף של העירייה לרחבת כיבוי אש בש.צ.פ. בחלקה 849.



11. יש להוסיף לתכנית טבלת תמהיל דירות עדכנית, הכוללת שטחים עיקריים בנפרד משטחים של הממ"דים (עמודות נפרדות) ושטחי מחסנים בעמודה נפרדת בהתאם לתכנית האחרונה.
12. רשות העתיקות 14/12/2023 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות.
13. חברת החשמל 01/09/2019 - נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר(ים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית.

**10. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:**

1. מאושרות עד 17 יח"ד.
2. מאושרות 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ 10 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד **1,939.50** מ"ר.
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד **472.14** מ"ר.
5. **קווי בניין:**
  - קו בניין קדמי (מזרחי) לכיוון רחוב חצור: 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
  - קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון ש.צ.פ. בחלקה 849: 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
  - קו בניין צידי (מערבי) הגובל עם חלקה 845: 0.0 מ' (בהתאם לתכנית רג/1/340 סעיף 163: ד, ה - מרווח מגבול משותף לבניין 2.5 מ').
  - קו בניין צידי (צפוני): 3.0 מ'.
6. זיקות הנאה: סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 845,846 בגוש 6158.
7. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.
8. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
9. 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.
10. 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.
11. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
12. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
12. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

**תאריך העברה לבקרה מרחבית:**

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

**א. דיון בהתנגדויות:**

1. טענה כי המתנגדת לא קיבלה הודעות בדבר הבקשה וכי פרסום ביצוע לא ע"פ חוק.
  - לדחות, ביום 20/05/2024 נשלחו ונמסרו הודעות למתנגדת לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים, ובתאריך 24/07/2024 בוצע גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
2. טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.
  - לדחות, הבקשה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד.
3. 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.
4. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.
  - לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה.
5. התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבינוי מכל הצדדים של המגרש.
  - לדחות, קווי הבינוי יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. טענה כי אישור הבקשה תגרום לעומס רב על התשתיות הציבוריות.
  - לדחות, התכנון המוצע יאושר ע"י גורמי המקצוע בועדה ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה.
7. טענה כי לבקשה להיתר שפורסמה באתר הנדסי לא צורפו סכמות חישובי שטחים של כל הקומות ולכן לא ניתן לבדוק מה שטח תכסית הבנייה הכולל המבוקש.
  - לדחות, הבקשה להיתר פורסמה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה). תכסית הבנייה המבוקשת הוצגה במפרט הבנייה בסוג העבודות המוצעות ובנוסף פורט בתמהיל דירות.
8. טענה כי לא ניתן הסבר לרציונל שעל פיו נקבעו שטחי בבקשה.
  - לדחות, שטחי הבנייה ייבדקו ויאשרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
9. טענה כי מדובר בבקשה להקמת בניין אחד ואין מקום לשתי בקשות נפרדות להיתר.
  - לדחות, מדובר ב-2 בחלקות נפרדות עם זכויות שונות עם קווי בניין שונים ותיקי מידע נפרדים.
10. טענה כי הבקשה אינה תואמת למסמך מדיניות עירוני "נגבה-יד לבנים" ופוגעת בשצ"פ גינת חצור.
  - לדחות, הבקשה תיבחן ע"י גורמי המקצוע בועדה ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. הקלה בקו בניין קדמי מזרחי ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסות של 1 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. הקלה בקו בניין מערבי צדדי אפס במקום 5 מ' ובניה בקיר משותף עם מגרש חצור 13א גוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ'.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל-3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ'.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. תוספת יח"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. תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג1.
  - מתייטר, תכנית רג/מק/340/ג11 ו- רג/מק/340/ג1 חלה ולכן הקלה מתייתרת.
2. תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 הקומות המותרות עפ"י תוכנית רג/340/ג11 ע"פ תקנות סטיה ניכרת.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג1.
  - לאשר (סעיפים 3-5), לשם תכנון מיטבי.

6. הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור אדריכלית נוף של העירייה.
7. צמצום הדרישה לחלחול והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי, יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 א גוש 6158 חלקה 845 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית לטובת ביצוע מערכות וגובה אדמה גגנית נדרשת.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
  - לסרב, נוגד להנחיות מרחביות.
15. הקלה לנסיגה של המבנה בקומת הקרקע בחזיתות הצדדיות ובחזית האחוריות.
  - מתייתר, ההקלה לא תואמת להנחיות מרחביות.
16. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה.
  - לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
17. הקלה מהוראות תכנית הגג העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.
  - לסרב, נוגד להוראות תכנית רג/340/ג.
18. מיקום ההמפלס הכניסה הקובע ותכנון כניסה ראשית לבניין משצ"פ יחד עם כניסה משותפת עם חצור 13 א'.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור ע"י אדריכלית נוף של העירייה.

#### ד. לאשר הבקשה.

#### ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. אישור חברת החשמל (נדרש לתכנן חדר טרפו).
7. איחוד חלקות 845 ו- 846 בתשריט איחוד.

#### 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. רישיון כריתה.
4. אישור רשות העתיקות.

#### ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני המגרשים 845 ו-846 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
4. התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
5. הותקנה עמדת דיפברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
6. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טווחן אשפה בדירתו.

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

1. **טענה כי המתנגדת לא קיבלה הודעות בדבר הבקשה וכי פרסום ביצוע לא ע"פ חוק.**
  - לדחות, ביום 20/05/2024 נשלחו ונמסרו הודעות למתנגדת לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים, ובתאריך 24/07/2024 בוצע גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
2. **טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.**
  - לדחות, הבקשה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד.
3. **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.
4. **התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.**
  - לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה.
5. **התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבינוי מכל הצדדים של המגרש.**
  - לדחות, קווי הבינוי יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. **טענה כי אישור הבקשה תגרום לעומס רב על התשתיות הציבוריות.**
  - לדחות, התכנון המוצע יאושר ע"י גורמי המקצוע בועדה ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה.
7. **טענה כי לבקשה להיתר שפורסמה באתר הנדסי לא צורפו סכמות חישובי שטחים של כל הקומות ולכן לא ניתן לבדוק מה שטח תכסית הבנייה הכולל המבוקש.**
  - לדחות, הבקשה להיתר פורסמה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה). תכסית הבנייה המבוקשת הוצגה במפרט הבנייה בסוג העבודות המוצעות ובנוסף פורט בתמהיל דירות.
8. **טענה כי לא ניתן הסבר לרציונל שעל פיו נקבעו שטחי בבקשה.**
  - לדחות, שטחי הבנייה ייבדקו ויאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
9. **טענה כי מדובר בבקשה להקמת בניין אחד ואין מקום לשתי בקשות נפרדות להיתר.**
  - לדחות, מדובר ב-2 בחלקות נפרדות עם זכויות שונות עם קווי בניין שונים ותיקי מידע נפרדים.
10. **טענה כי הבקשה אינה תואמת למסמך מדיניות עירוני "נגבה-יד לבנים" ופוגעת בשצ"פ גינת חצור.**
  - לדחות, הבקשה תיבחן ע"י גורמי המקצוע בועדה ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. **הקלה בקו בניין קדמי מזרחי ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסות של 1 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. **הקלה בקו בניין מערבי צדדי אפס במקום 5 מ' ובניה בקיר משותף עם מגרש חצור 13 אגוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. **הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ'.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. **הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל-3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ'.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. **תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. **תוספת יח"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. **תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/1.**
  - מתייתר, תכנית רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/340/ג/1 חלה ולכן הקלה מתייתרת.
2. **תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 הקומות המותרות עפ"י תוכנית רג/340/ג/11 ע"פ תקנות סטיה ניכרת.**
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. **תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.**
4. **תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים.**
5. **תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/1.**
  - לאשר (סעיפים 3-5), לשם תכנון מיטבי.
6. **הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות.**
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור אדריכלית נוף של העירייה.

7. צמצום הדרישה לחלחול והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי, יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 א גוש 6158 חלקה 845 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית לטובת ביצוע מערכות וגובה אדמה גגנית נדרשת.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
  - לסרב, נוגד להנחיות מרחביות.
15. הקלה לנסיגה של המבנה בקומת הקרקע בחזיתות הצדדיות ובחזית האחוריות.
  - מתייתר, ההקלה לא תואמת להנחיות מרחביות.
16. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה.
  - לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
17. הקלה מהוראות תכנית הגג העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.
  - לסרב, נוגד להוראות תכנית רג/340/ג.
18. מיקום ההמפלס הכניסה הקובע ותכנון כניסה ראשית לבניין משצ"פ יחד עם כניסה משותפת עם חצור 13 א'.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור ע"י אדריכלית נוף של העירייה.

**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 מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. אישור חברת החשמל (נדרש לתכנן חדר טרפו).
7. איחוד חלקות 845 ו- 846 בתשריט איחוד.

**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. רישיון כריתה.
4. אישור רשות העתיקות.

**ז. התנאים למתן תעודת גמר:**

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני המגרשים 845 ו-846 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
4. 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 פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- 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  
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 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 / 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 ומים)
- \*\*תנאי לתעודת גמר: אישור מחלקת נכסים לרישום זיקת ההנאה כמפורט בתכנית היתר.  
טל' - 03-6753416
- \*\*תנאי לתחילת עבודות: אישור רשות העתיקות.

<b>סעיף: 14</b> פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 23/11/2025	מספר בקשה: 202400317 תיק בניין: 6937000	
---	--	--

**מבקש:**

• קרינסקי גוטליב בעמ  
 הערבה 1 גבעת שמואל

**בעל הנכס:**

• ניר בר  
 תע"ש 10 רמת גן

**עורך:**

• לורה לוי  
 הלוחמים 19 חולון

**אחראי בקשה**

• יובל קרמן- בודק תכניות

**סוג בקשה:** בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000339217

**כתובת הבניין:** חצור 13 א, רמת-גן

שטח מגרש: 647.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 6158 חלקה: 845 יעוד: אזור מגורים ג'

**תכנית:** 340, 340/ג, 1/ג/340, 1/3/340, 15/ג/340, 18/ג/340, 18/ג/340 א, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 506-0197871, 10/מק/340, 11/מק/340, 11/מק/340, 17/מק/340, 19/מק/340, 2/3/מק/340, 21/מק/340 א, 21/מק/340 ב, 21/מק/340, 33/מק/340, 38/מק/340, 6/מק/340, 8/מק/340, 9/מק/340, תמא/1/38 א, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 39/מק/340, 506-0215947

**שימוש עיקרי**

תמ"א 38 הריסה ובניה

**תיאור בקשה**

שטח רשום של חלקת המקור: 647 מ"ר .

שטח הפרשה לצרכי ציבור: -- מ"ר .

שטח המגרש לחישוב: 647 מ"ר נטו.

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

יעוד: מגורים ג' .

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים .

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

קווי בניין (צפוני/דרומי/מזרחי/מערבי): 3.50 מ' .

**תוכן הבקשה:**

הריסת בניין קיים הכולל 12 יח"ד בן 2 קומות מעל קומת קרקע. הקמת בניין חדש בקו בניין 0 קיר משותף עם מגרש 846, הכולל קומת קרקע ומעליה 7 קומות ומעל 2 קומות חלקיות סה"כ 10 קומות ברוטו, מעל 3 קומות מרתפי חניה משותפים עם זיקת הנאה למגרש 846, סה"כ 34 יח"ד וסה"כ 35 מקומות חניה ועוד 2 מקומות חניה עבור נכים. החדרת עוגנים במגרשים גובלים.

תת חלקה	מפלס /קומה	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			1655.26					
	0.00 מגורים	2366.13		977.46		22	12		
	0.00 מרפסות פתוחות							148.41	
	0.00 מרפסות מקורות							179.98	
	0.00 פרגולה- מחושבת							22.63	
		2366.13		2632.72		22	12	351.02	
	<b>סה"כ:</b>	2366.13		2632.72		<b>%בניה: 0.00%</b>		351.02	

**פורסמו הקלות להלן:**

**הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**

1. הקלה בקו בניין מזרחי צדדי 0 מ' במקום 4 מ' עם מגרש חצור 13 א' גוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340.
2. הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ' במקום 4 מ'.
3. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ' במקום 4 מ'.
4. הקלה בקו בניין מערבי צדדי 3 מ' במקום 4 מ'.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
7. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
8. תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

**הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**

1. תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11.
2. תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 קומות המותרות עפ"י תוכנית רג/340/ג/11 ע"פ תקנות סטיה ניכרת.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים, עבור התקנת מעלית בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11.
6. הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות על מנת ליצר גובה מספר ברמפה ובמרתף החניה.
7. צמצום והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים.
8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 גוש 6158 חלקה 846 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית שה"כ 3 קומות מרתף.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית.
11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
15. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה בהתאם לתכנית רג/54.
16. הקלה מהוראות תכנית הגגות העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.

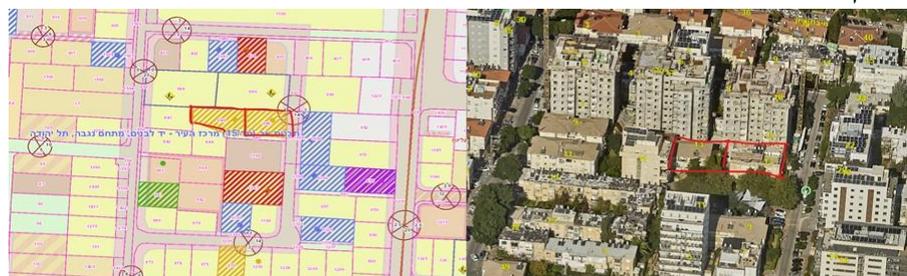
**מתנגדים:**

- ♦ נציגה צביה שולמן עוזיאל 11 דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 24/05/2024
- ♦ עו"ד משה ברמץ חצור 11 רמת גן תאריך התנגדות: 30/07/2024

**הערות בדיקה:**

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 01/07/2025.
2. 25/02/2024 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת " יד לבנים " .
4. **החלטת ישיבת תמ"א-תב"ע מיום 02/02/2025:**

התקבלה החלטה לשחרר להתחדשות פרטנית את הבניינים חצור 13-13 א.



**5. היתרים קיימים:**

קיים תשריט בית משותף מיום 22/05/1958: לבניין קיים בן 3 קומות על הקרקע ו-12 יח"ד. קיים היתר 8575 מיום 16/06/1992: שינויים לבניין קיים. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

**חישוב שטחים קיימים ע"פ היתר - בבניין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 301 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ע"פ מדידה).

שטח קומת קרקע : 165 מ"ר (כולל שטח ח.מדרגות ע"פ מדידה).  
**הבניין בן 3 קומות על הקרקע, קיימות 12 יח"ד בהיתר.**

**6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 09/09/2024 :**

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר כולל זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה. ההערות נרשמו בכפוף לבדיקת קובץ הגשה מיום: 9.9.2024

**קומת הקרקע (קומת הכניסה):**

- 1- הוויטרינה אינה המהווה לפחות 50% מאורך החזיתות לרחובות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- יש להרחיב הוויטרינות בהתאם לנדרש לקבלת חזית שקופה כלפי הרחובות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 2- לא סומנה מידה בתוכי קומת הקרקע המציגה נסיגה נדרשת מהקומה מעל, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 3- לא סומנה הקומה מעל בקו מרוסק כדי לוודא הנסיגה הנדרשת בקומת הקרקע, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 4- יש לרשום צמוד לוויטרינה : "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- 5- בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות, - **להראות חישוב.**
- 6- גודל חי' העגלות וחי' האופניים ( לא תוכנן) יתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות, - **להראות חישוב.**

**קומה טיפוסית (2 דירות בקומה):**

- 7- לא מאושר מסתור כביסה צמוד לממ"ד (חדר) יש לתקן התכנון ולהצמידו לחדר השרות או חדר הרחצה. תליית הכביסה לא נוחה מחלון ממ"ד ובנוסף לא נין לחסום חלון ממד במסתור כביסה.
- 8- מסתורי הכביסה יהיו בעומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות, - **לסמן מידות ברורות.**
- 9- רוחב מסתורי הכביסה לדירות יעמדו על לפחות 2.0 מ' – בהתאם להנחיות המרחביות, - לסמן מידות ברורות.
- 10- מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 11- תוכננו מעקות פלדה "המאפשרים זרימת אויר" (פרופילים אנכיים), - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 12- לשפר הפרט שהוצג בקנ"מ 1:20 של המעקה ולרשום **חומר** (פלדה מגולוונת) וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.

**קומת הגג החלקית (דירת גג אחת):**

- 13- לא סומנו מידות לנסיגה של 3.0 מ' הקומה מקצה מעקה הגג לכיוון הרחוב, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- 14- הפרגולה תתוכנן בנסיגה של 1.2 מ' מקצת מעקה הגגות, יש להראות מידות - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- 15- יש לסמן מעקות הגג בקווי מבט בקומת הגג העליון.

**הערות כלליות:**

- 16- לא הוגשו הדמיות תלת מימדיות לחזיתות אחוריות, לא ניתן להתייחס לעיצוב ולחומרי הגמר ללא הדמיות תלת מימדיות הכוללות את כל 4 חזיתות המבנה.
  - 17- יש להוסיף למקרא חומרי הגמר מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. **ומשטחי צבע לדוגמה.**
  - 18- לשפר הפרטים: מעקה, מסתור כביסה, - לרשום חומר מעקה פלדה מגולוונת ולבדוק ולרשום חומר מסתור הכביסה, רשום בגרמושקה פלדה, העם הכוונה לאלומיניום?
  - 19- להוסיף פרט לפרגולה בקומת הגג (תכנית, חתך, חזית) כולל מספרי גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- אין בהערות אלה התייחסות לקווי הבניין, מספר הקומות וזכויות הבנייה,
  - הללו ייבדקו על ידי אגף הרישוי בהתאם לתכניות תקפות ומדינות הוועדה לבניה בקיר משותף.
  - אין בהערות אלה הערות לגבי פיתוח השטח, הללו יבחנו על ידי יועצת הפיתוח של העירייה.

**1. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 24/09/2024 :**

1. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
  2. גובה ה 00 לא יעלה מעל 39.75
  3. תכנון הבניינים יהיה בנייה מדרונית.
  4. יש לתכנן מרחוב חצור את הכניסה הראשית למגרשים בהתאם לבנייה מדרונית.
  5. רחבת כיבוי האש – תהיה ברחוב חצור משותפת עם חלקה מס' 889 הנמצאת בחלק הצפוני למגרש.
  6. כניסה לחניון – תהיה צמודה לחלקה מס' 889 ברחוב חצור הנמצאת בחלק הצפוני למגרש .
  7. יש להטמיע את התוכנית הפיתוח של חלקה מס' 889 – 888 ובהתאם לתכנן את הקיר המשותף.
  8. חלקה מס' 849 הינה שצ"פ – מהווה מעבר לחלקה מס' 844 .
  9. גובה הקירות הפונים לרחוב ולשצ"פ לא יעלה על 0.55 מ' מפני המדרכה.
  10. אין לתכנן דירות גן הפונות לשצ"פ.
  11. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
  12. רוחב המדרכה בחזית הרחוב מעל 2.5 מטר יש לשתול עצים במדרכה במרחק של 6 מ'.
  13. אין להפנות דלת חדר אשפה לכיוון הרחוב והשצ"פ
  14. בלוני הגז יהיו בתוך קווי הבנין של קומת הקרקע .
  15. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה.
  16. יש לקבל הנחיות מפקיד יערות לשימור על העצים במדרכה , במגרש והגובלים עם המגרש ולהטמיע אותן בתוכנית.
  17. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
  18. יש להעתיק את המד מים על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם תאגיד המים ומחלקת התשתיות.
  19. הטמנת עמודי טלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם בזק ועיריית ר"ג.
- **14/07/2025 התקבל אישור יועצת נוף של העירייה לרחבת כיבוי אש בש.צ.פ - בחלקה 849.**

**2. להלן חוות דעת אגף התנועה מיום 03/07/2025 :**

1. קומת קרקע - לסגור באלכסון דרומי את הכניסה לרמפה למנוע חסימה.
2. חניית אופנועים לפי תקן 5:1.
3. התמרונים לא נכונים - צריך להציג תמרון אחד לכניסה ואחד לציאה.

4. להוסיף תמרורי איסור כניסה במקומות המתאימים.
5. כשיוורדים לרמפה חד סטרית צריך להציג מערך תמרונים, עמדות המתנה ורמזורים.
6. להוסיף שיפועים לאורך המרתף.
7. להוסיף הערה שגובה קיר בחיבור רמפה – רחוב לא יעלה על 1 מ' לצורך שדה ראייה.
8. יש לרשום על חניות הנכים שהן לא להצמדה.
9. להוסיף הערה שתוסדר הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות.

**3. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 04/02/2024 (חצור 13-13א') :**

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתח		4. טבלת ריבון נתונים לרישיון		3. טבלה מסכמת	
מדינת	4	סכום פול	0	ע"מ	0
ערך חליפי לשתיית עצים במגרש	4,000	סכום חצור	0	לא נדרש רישיון	5
ערך חליפי לרחיב העיר	16	בריבון	0	מח"ל אש ענוד בריש	3
ערך חליפי להפקדה על עצים לשתייה ברחבי העיר (מ)	16,452	בריבון אדרי	20,452	מח"ל לריחה	5
מח"ל ערך חליפי להפקדה על עצים לשתייה (מ)	20,452	או אונג'י	0	מח"ל להעמקה	4
מח"ל ערבות לשימור עצים (מ) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת התח	37,694	אדרכת מצויה	18,847	מח"ל לשימור	4
מח"ל ערבות להעמדת עצים (מ) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת התח	0	ניקיון גומי	0	מח"ל	17
הערה:	2	נתון לב	0		
מקדם ערבות לשימור עצים	2	מח"ל	0		

- 7. תנאים בהתח הבנייה**
1. שתילת עצים בגורים במגרש, בהתאם לתכנית שתילה 4 יח'.
  2. גודל העצים - עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ונעם 3 בדים בריאים, ממשלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלחו בתוך אדמה גנית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלחו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
  2. קבלת רישיון כריחה/העמקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת התח בניה).
  3. כל עץ לשימור יהיה מוגן בבדד "אסימטרי" במרחק מינימלי של 1 מטר מהעץ או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשלם על "עץ לשימור" על דרך האסימטרי המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ויחסי חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.
- 6. תנאים פרטניים להתח בניה**
1. יש להנציח תכנית שתילה עם סימון tree tube במדורכה בקוטר של 140 ס"מ באורך של 7-6 מ'. תיאום סופי יבוצע מול פקיד היערות לאחר החלטת ועדה לקראת הוצאת התכנית להיתר. ( יקוז מערך עצים 2, 10 )

**4. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה מיום 09/09/2024 :**

**רקע ומטרת ההתייחסות**

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 22 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – חצור 13-13א (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 12 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 34 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 והעתידיים האפשריים בעיר, מבוסס על הפרוגרמה העירונית העדכנית (ינואר 2024) כפי שאושרה ע"י העירייה ובהתאם להנחיות והנחות העבודה שנתקבלו ממנה.

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

עוד יודגש שבעבודה הוטמעו נתונים בהיקף רחב ומגוון 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 לא קיימות כיתות מעון יום הנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-6 כיתות (-6.2), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (-7.3). הפרויקט עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-7.4).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 6 כיתות גן, כאשר 3 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מאזן יחסי בכיתות (+0.2), וכן יתרה של כיתה אחת בקירוב בתרחיש אל-חזור (+0.8). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+0.6).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "עליות" ו-"הלל" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (+7.1), אולם ישנו מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (-0.3). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-0.6).

מס' דף: 153

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-10.9 דונם, יתרה הצפויה לקטון ל-6.2 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+6.0).

**5. חישוב שטחים קיימים ע"פ היתר - בבניין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 301 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות ע"פ מדידה).  
שטח קומת קרקע: 165 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות ע"פ מדידה).  
הבניין בן 3 קומות על הקרקע, קיימות 12 יח"ד בהיתר.

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

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 647 מ"ר:  $647 * 146\% = \underline{944.62}$  מ"ר
- מחסנים בכפוף לתכנונם:  $6 * 34 = \underline{204}$  מ"ר
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. **אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.**
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימת 4 יח"ד בקומה):  $13 * 4 = 52$  מ"ר
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:  $3 * 353 = \underline{1,059}$  מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי:  $2,363.62$  מ"ר =  $944.62 + 204 + 156 + 1,059$

**עפ"י החישוב מותר: 2,363.62 מ"ר, מבוקשים: 2,366.13 מ"ר – יש לצמצם שטח מבוקש ב-2.51 מ"ר.**

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

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:  $944.62 * 65\% = \underline{614}$  מ"ר
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:  $12 * 34 = \underline{408}$  מ"ר
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע:  $614 + 408 = 1,022$  מ"ר
- (סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 283.54 מ"ר).

**עפ"י החישוב מותר מעל קומת הקרקע: 1,022 מ"ר, מבוקשים: 693.92 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.**

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

- שטח המגרש: 647 מ"ר
- קווי בניין: צפוני/דרומי/מערבי: 3.0 מ', מזרחי: 0.0 מ'.
- שטח למיצוי זכויות:  $S = 405$
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מ מבוקשים ומאושרים:  $693.92 + 283.54 + 2,363.62 = 3,341.08$**

<p>3,037.5 מ"ר = <math>405 * (6+2 * 0.75\%)</math> (8 קומות ברוטו) - לא ישים</p> <p>3,442.5 מ"ר = <math>405 * (7+2 * 0.75\%)</math> (9 קומות ברוטו) - לא ישים</p> <p><b>3,847.5 מ"ר = <math>405 * (8+2 * 0.75\%)</math> (10 קומות ברוטו) - ישים</b></p>	
---	--

**עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות עד 34 יח"ד. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.**

**9. הערות מרחביות מיום 13/07/2025:**

1. נדרש רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
2. חיפוי קשיח לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 50% - לא תואם להנחיות המרחביות.
3. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
4. המחסנים הקומתיים יש לתכנן ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340 ג/15.
5. נדרש לתכנן ולהציג בתכנית חדר עגלות ואופניים – בהתאם להנחיות מרחביות ולדרישות אגף תנועה. חדר משותף לאופניים ועגלות ע"פ הנחיות מרחביות - 1.2 מ"ר לכל דירה מבוקשת.
6. נדרש לציין מידות פנים וחוף ב3 מדרגים, מפלסים, שימוש חללים קו בניין וגבול מגרש בצבע.
7. מסתורי כביסה: יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכנית/חתכים חזיתות. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה. עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'. מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני המזרחי בהתאם להנחיות המרחביות. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.

8. מרפסת זיזית המוצגות כשטח אחר: לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון, מרפסות החורגות משטח הנ"ל יוצגו כשטח עיקרי.
9. חדרי שירותים/אמבטיה כלואים - יש להציג אורור מאולץ על גבי התכניות.
10. חלקה מס' 849 הינה שצ"פ - מהווה מעבר לחלקה מס' 844 (חצור 11). ע"פ היתר מס' 2003068 של חצור 11 - מיקום רחבת כיבוי אש מתוכננת בש.צ.פ. בחלקה 849. במסגרת הבקשה בחצור 13-13א' - מבוקשת רחבת כיבוי אש גם בש.צ.פ. בחלקה 849. 14/07/2025 התקבל אישור יועצת נוף של העירייה לרחבת כיבוי אש בש.צ.פ. בחלקה 849.



11. יש להוסיף לתכנית טבלת תמהיל דירות עדכנית, הכוללת שטחים עיקריים בנפרד משטחים של הממ"דים (עמודות נפרדות) ושטחי מחסנים בעמודה נפרדת בהתאם לתכנית האחרונה.
12. רשות העתיקות 14/12/2023 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות.

**10. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:**

1. מאושרות עד 34 יח"ד.
2. מאושרות 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות גג חלקיות (סה"כ 10 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה.
3. שטח עיקרי עד 2,363.62 מ"ר.
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 693.92 מ"ר.
5. קווי בניין:
  - קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון ש.צ.פ. בחלקה 849: 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
  - קו בניין צידי (מזרחי) הגובל עם חלקה 846: 0.0 מ' (בהתאם לתכנית רג/340/1 סעיף 163).
  - ד, ה - מרווח מגבול משותף לבניין 2.5 מ'.
  - קו בניין צידי (מערבי): 3.0 מ'.
  - קו בניין אחורי (צפוני): 3.0 מ'.
6. זיקות הנאה: סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 845, 846 בגוש 6158.
7. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.
8. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
9. 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.
10. 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.
11. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
12. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
13. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

**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 בהתנגדויות:**

1. המתנגדים לבקשה ממגרש הגובל (מרח' עוזיאל 9-11) ומבקשים להתאחד ולהתחדש ביחד עם החלקות שבחצור 13 ו-13 א' (עם חלקות 845, 846).
  - לדחות, בישיבת תמ"א-תב"ע ביום 02/02/2025 התקבלה החלטה לשחרר את בקשה בחצור 13-13א' להתחדשות פרטנית.
2. טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.
  - לדחות, הבקשה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד.
3. 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.
4. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.
  - לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה.

5. התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבניין מכל הצדדים של המגרש ולבנייה בקיר משותף בין החלקות 846,845 . טענה כי קווי בניין המבוקשים ייגרמו לבניין המבוקש להיצמד אל בניינים השכנים וייפגעו בצורה קשה בפרטיות הדיירים, בזרימת אוויר הטבעי והשמש . לדחות, קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
6. טענה כי בוצע פרסום מטעה ולא ע"פ חוק . לדחות, בתאריך 24/07/2024 אושר גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 .
7. טענה כי אישור הבקשה תגרום לעומס רב על התשתיות הציבוריות . לדחות, התכנון המוצע יאושר ע"י גורמי המקצוע בועדה ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה .
8. טענה כי הבקשה אינה תואמת למסמך מדיניות עירוני "נגבה-יד לבנים" ופוגעת בש.צ.פ גינת חצור . בנוסף תכנית האב קובעת עדיפות לתכנון מתחמי . לדחות, בישיבת תמ"א-תב"ע ביום 02/02/2025 התקבלה החלטה שחרר את בקשה בחצור 13-13' להתחדשות פרטנית. הבקשה תיבחן ע"י גורמי המקצוע בועדה ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
9. טענה כי הבקשה נמצאת בתחום הטבעת השנייה של מטרו ע"פ תמ"א 70 ולפיכך על הבקשה חלות מגבלות בניה ופיתוח . לדחות, ע"פ תמ"א 70 הגבלות ותנאים להיתרים מכח תמ"א 38/תכניות לפי ס' 23 קיימות רק בתחום הטבעת הראשונה וזאת בהמשך להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום ה- 8.11.2022 .
10. טענה כי גישת רכבים לחלקה של הבקשה היא דרך מעבר על שטח הש.צ.פ לפיכך יש צורך בפרסום הודעה כי הוגשה בקשה להיתר למעבר כלי רכב בש.צ.פ ובנוסף נדרש אישור מיוחד של הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית למעבר כלי רכב בשטח הש.צ.פ . לדחות, ע"פ התכנית מעבר כלי רכב לחלקה של הבקשה וגישה לחניון משותף בחצור 13-13' מתוכנן דרך רמפה מרחוב חצור ולא דרך ש.צ.פ .

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

1. הקלה בקו בניין מזרחי צדדי 0 מ' במקום 4 מ' עם מגרש חצור 13 א' גוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340 . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
2. הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ' במקום 4 מ' . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
3. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ' במקום 4 מ' . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
4. הקלה בקו בניין מערבי צדדי 3 מ' במקום 4 מ' . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
7. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה . לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
8. תוספת יח"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. תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11 .
2. תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 קומות המותרות עפ"י תוכנית רג/340/ג/11 ע"פ תקנות סטיה ניכרת .
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11 .
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים, עבור התקנת מעלית בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11 .
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/340/ג/11 . לאשר (סעיפים 5-1), לשם תכנון מיטבי .
6. הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות על מנת ליצר גובה מספר ברמפה ובמרתף החניה . לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור אדריכלית נוף של העירייה .
7. צמצום והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים .

- לאשר, לשם תכנון מיטבי, יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- 8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 גוש 6158 חלקה 846 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
- 9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
- 10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
- 11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
- 12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
- 13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
- 14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
- לסרב, נוגד להנחיות מרחביות.
- 15. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה בהתאם לתכנית רג/54.
- לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- 16. הקלה מהוראות תכנית הגג העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.
- לסרב, נוגד להוראות תכנית רג/340/ג.

#### ד. לאשר הבקשה.

- ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**
1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה מרחבית.
  2. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
  3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
  4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
  5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  6. אישור חברת החשמל (נדרש לתכנן חדר טרפו).
  7. איחוד חלקות 845 ו-846 בתשריט איחוד.

#### **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. רישיון כריתה.
4. אישור רשות העתיקות.

#### **ז. התנאים למתן תעודת גמר:**

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני המגרשים 845 ו-846 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
4. 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.

**החלטות הוועדה**

**א. לאחר דיון בהתנגדויות:**

1. המתנגדים לבקשה ממגרש הגובל (מרח' עזיאל 11-9) ומבקשים להתאחד ולהתחדש ביחד עם החלקות שבחצור 13 ו-13 א' (עם חלקות 846,845).
  - לדחות, בישיבת תמ"א-תב"ע ביום 02/02/2025 התקבלה החלטה לשחרר את בקשה בחצור 13-13 א' להתחדשות פרטנית.
2. טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.
  - לדחות, הבקשה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד.
3. 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.
4. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.
  - לדחות, הבקשה להיתר תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה.
5. התנגדות להקלות בהקטנת כל קווי הבניין מכל הצדדים של המגרש ולבנייה בקיר משותף בין החלקות 846,845.
  - טענה כי קווי בניין המבוקשים ייגרמו לבניין המבוקש להיצמד אל בניינים השכנים וייפגעו בצורה קשה בפרטיות הדיירים, בזרימת אוויר הטבעי והשמש.
  - לדחות, קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. טענה כי בוצע פרסום מטעה ולא ע"פ חוק.
  - לדחות, בתאריך 24/07/2024 אושר גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
7. טענה כי אישור הבקשה תגרום לעומס רב על התשתיות הציבוריות.
  - לדחות, התכנון המוצע יאושר ע"י גורמי המקצוע בועדה ובהתאם לדרישות היחידות הרלוונטיות בעירייה.
8. טענה כי הבקשה אינה תואמת למסמך מדיניות עירוני "נגבה-יד לבנים" ופוגעת בש.צ.פ. גינת חצור. בנוסף תכנית האב קובעת עדיפות לתכנון מתחמי.
  - לדחות, בישיבת תמ"א-תב"ע ביום 02/02/2025 התקבלה החלטה שחרר את בקשה בחצור 13-13 א' להתחדשות פרטנית. הבקשה תיבחן ע"י גורמי המקצוע בועדה ותאושר בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
9. טענה כי הבקשה נמצאת בתחום הטבעת השנייה של מטרו ע"פ תמ"א 70 ולפיכך על הבקשה חלות מגבלות בניה ופיתוח.
  - לדחות, ע"פ תמ"א 70 הגבלות ותנאים להיתרים מכח תמ"א 38/תכניות לפי ס' 23 קיימות רק בתחום הטבעת הראשונה וזאת בהמשך להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום ה- 8.11.2022.
10. טענה כי גישת רכבים לחלקה של הבקשה היא דרך מעבר על שטח הש.צ.פ. לפיכך יש צורך בפרסום הודעה כי הוגשה בקשה להיתר למעבר כלי רכב בש.צ.פ. ובנוסף נדרש אישור מיוחד של הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית למעבר כלי רכב בשטח הש.צ.פ.
  - לדחות, ע"פ התכנית מעבר כלי רכב לחלקה של הבקשה וגישה לחניון משותף בחצור 13-13 א' מתוכנן דרך רמפה מרחוב חצור ולא דרך ש.צ.פ.

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

1. הקלה בקו בניין מזרחי צדדי 0 מ' במקום 4 מ' עם מגרש חצור 13 א' גוש 6158 חלקה 845 בהתאם לסעיף 163 לתכנית רג/340.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. הקלה בקו בניין צפוני צדדי ל - 3 מ' במקום 4 מ'.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון גינת חצור ל - 3 מ' עם הבלטת מרפסת של 1 מ' במקום 4 מ'.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. הקלה בקו בניין מערבי צדדי 3 מ' במקום 4 מ'.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
  - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. תוספת יח"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. תוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/ג/340/11.
2. תוספת קומה בהקלה מעל ל - 2 קומות המותרות עפ"י תוכנית רג/ג/340/11 ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בהתאם לתוכנית רג/ג/340/11.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים, עבור התקנת מעלית בהתאם לתוכנית רג/ג/340/11.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 130% המותרים בשל הוספת 2 קומות בהתאם לתוכנית רג/ג/340/11.
  - לאשר (סעיפים 5-1), לשם תכנון מיטבי.
6. הגבהת הכניסה הקובעת לבניין מעל 0.60 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם להוראות המרחביות על מנת ליצר גובה מספר ברמפה ובמרתף החניה.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון אישור אדריכלית נוף של העירייה.
7. צמצום והחדרת חלחול מי גשם ע"י בור חלחול באישור רשות המים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי, יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
8. בניית מרתף חניה משותף עם חצור 13 גוש 6158 חלקה 846 כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
9. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 3 קומות מרתף.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
10. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.5 מ' נטו לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
11. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.8 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
12. הגבהת גובה דירת גג עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
13. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ג/340.
  - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
14. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 1.00 מ' במקום 1.2 מ' המותרים.
  - לסרב, נוגד להנחיות מרחביות.
15. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים ולרחוב בזמן דיפון וחפירה בהתאם לתכנית רג/ג/54.
  - לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
16. הקלה מהוראות תכנית הגג העירונית ליציאה למרפסת הגג העליון מחדר מדרגות משותף.
  - לסרב, נוגד להוראות תכנית רג/ג/340.

**ד. הוחלט לאשר הבקשה.**

**ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:**

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. אישור חברת החשמל (נדרש לתכנן חדר טרפו).
7. איחוד חלקות 845 ו- 846 בתשריט איחוד.

**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. רישיון כריתה.
4. אישור רשות העתיקות.

**ז. התנאים למתן תעודת גמר:**

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני המגרשים 845 ו-846 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
4. התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד

- וכי הינו חלק מהשטח המשותף.  
5. הותקנה עמדת דיפברילטור (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 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 פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- \*\*תנאי לתעודת גמר: אישור מחלקת נכסים לרישום זיקת ההנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
- במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/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
- 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)

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה".

**בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -**  
רשאים 2 חברי הוועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.