

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2025021 ביום ראשון תאריך 07/12/25 י"ז כסלו, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:

חברים:

- עו"ד רועי ברזילי
- מר דני גולדשטיין
- גב' עדנה וידל
- גב' תל אביב לי וידריך דידי
- מר ליר לוי

נציגים:

- מר אביב אבירם

סגל:

- אינג' סיגל חורש
- אדרי' שרון קופרשטיין
- עו"ד לירון רותם
- עו"ד עדינה פייבלביץ
- אדרי' אבישי בן - שושן
- מר אורן ארד
- גב' גל זגדון
- שרית אלטמן

מוזמנים:

- מר אדם קיגסברגר
- אדרי' רות קשטן-ארצי
- אדרי' שחף זיית
- מר עופר כרמי
- מר נפתלי כהן
- אדרי' דן לופוביץ
- אדרי' נירית רוזנשטיין
- מר רונן כהן
- גב' גל קבקוב
- אדרי' מירב טוויג

נעדרו

חברים:

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

נציגים:

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

- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה עד שעה 09:00

נציג רשות מקרקעי ישראל

- מהנדסת העיר
- אדריכלית העיר
- השרות המשפטי
- השרות המשפטי לענין תכנית תת"ל 70/א
- מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- המח' לאיכות הסביבה
- מנהלת תפעול הוועדה המקומית

נציג הארגונים האזרחים

- רכות תכנון מינהלת התחדשות עירונית
- תכנית 506-1033802
- תכנית 506-1033802
- תכנית 506-1033802
- תכנית בפ/865 פינוי בינוי מעבר טרכנברג
- תכנית בפ/865 פינוי בינוי מעבר טרכנברג
- בקשה 202500407
- בקשה 202500407
- בקשה 202500407

- חבר הנהלת העיר וסגן יו"ר ועדת המשנה
- משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה

נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת

- נציגת שר הפנים
- נציג 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

- סגנית אדר' העיר ומנהלת מח' תכנון
- מנהלת אגף פיתוח כלכלי
- נציג ארגון הקבלנים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית

סגל:
אדר' עינב שחורי
גבי חן גינון
מוזמנים:
מר עמית גוטליב
גבי לינור גולומב-קרזנר

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' 2025020 מיום 23/11/2025
2. דיון בתכניות.
3. דיון בבקשות להיתר

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 11:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	506-1033802 דיון חוזר	דיון חוזר	מק/רג/1857 - התחדשות עירונית רוקח 18-20 רמת גן	6
2	בפ/865/טרכטנברג להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	בפ/865/תכנית בינוי ופיתוח להרחבת מעבר טרכטנברג	17
3	תת"ל 70 א דיון חוזר	דיון חוזר	רכבת קלה במטרופולין תל אביב - הקו הסגול - מקטע מערבי	23
4	506-1125368 דיון חוזר	דיון חוזר	רג/מק/1889 - הרא"ה 91-89, רמת גן	28

תכנית מפורטת: 506-1033802**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025

שם: מק/רג/1857 - התחדשות עירונית רוקח 18-20 רמת גן

נושא: דיון חוזר

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,844.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 37 גרסת תשריט: 21

יחס	לתכנית
החלפה	222/ג
החלפה	340/ג
החלפה	33/ג/340/מק

גבולות התוכנית

שכונת הגפן ברמת גן בצומת הרחובות רוקח והגפן.

בעלי עניין:

צ.מ.ח המרמן בע"מ

יזם/מגיש:

קבוצת רוזו ניהול בע"מ

שחף זית

עורך התכנית:**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6205 חלקות: 46-47, 555-556

חלקי חלקות:

גוש: 6205 ח"ח 560

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרת התכנית

התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי, הריסת שני מבנים קיימים והקמת מבנה מגורים חדש והקצאת שטח ציבורי פתוח.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת זכויות בניה למבנה בן 15 קומות הכולל 78 יח"ד.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת שטח לשצ"פ והוראות לחניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ.
4. קביעת קוי בניין.
5. הרחבת דרך מאושרת.

עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 70ב(ג)(1)(א)
2. שינוי ייעוד שטח ממגורים ג' לשטח ציבורי פתוח לפי סעיף 70ב(ג)(1)(ב)
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 70ב(א)(2)
4. תוספת קומות מ-5 מאושרות ל-16 קומות מתוקף סעיף 62א(א)(4)
5. תוספת 43 יח"ד ל-27 מאושרות מתוקף סעיף 62א(א)(8)
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמה מתוקף סעיף 62א(א)(1)
7. הרחבת דרך מאושרת מתוקף סעיף 62א(א)(2)
8. שינוי קווי בניין מתוקף סעיף 62א(א)(4)
9. קביעת רצועת זיקת הנאה לכיוון רחוב רוקח לפי סעיף 62א(א)(19)
10. קביעת הוראות להריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19)
11. תוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א)(11)

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

מס' יח"ד קיים בהיתר: 27 יח"ד

שטח דירה ממוצעת במצב קיים: 69 מ"ר.

מס' יח"ד מוצע: 96 יח"ד (מתוכן 26 יח"ד מיקרו)

יחס יח"ד מוצע: 3.55:1

ב. מיקום התכנית:

התכנית חלה ברחוב רוקח 18-20, פינת רחוב הגפן. ממזרח לה רח' הגפן 4 ומדרום רוקח 16, בשכונת הגפן ר"ג.

ג. רקע:

תכנית להתחדשות עירונית במסלול הריסה ובניה מחדש לפי תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

התכנית קובעת הוראות בניה למבנה מגורים בן 16 קומות הכולל 70 יח"ד ומפרישה שטח למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח והפקעות לדרך, בהתאם לכרטיס המתחם בתכנית האב.

במצב המאושר ייעוד אזור מגורים ג' לפי תכנית המתאר רג/340 (פורסמה לתוקף ביום 27/12/1979 י.פ. 2591), מבוקש בתכנית המוצעת אזור מגורים ד'.

בתחום התכנית קיימים 2 מבנים:

- רוקח 18 - בנין מגורים בן 3 קומות על עמודים הכולל 15 יח"ד.
 - רוקח 20/ הגפן 2 - בנין מגורים בן 2 קומות על עמודים הכולל 12 יח"ד.
- סה"כ בשטח התכנית 27 יח"ד בהיתר.
שטח דירה ממוצעת במצב קיים 69 מ"ר.
סה"כ שטח כלל יח"ד קיימות על רקע מדידה 1861 מ"ר (נתונים לפי נספח עקרונות לטבלת איזון גרסה מתאריך 26/11/24).

ד. חישוב זכויות קיימות לפי היתרים:

רוקח 18 – גוש 6205 חלקות 46-47 –

החישוב לפי היתר מאושר מס' 2006125 משנת 2005, שלמרות שמתייחס לביטון וסגירת קומת הקרקע למחסנים, כולל את פירוט השטחים בבניין וחתום.

קומת קרקע – 245.06 מ"ר

קומה א'+ב' – 461.36 מ"ר לקומה * 2 = 922.72 מ"ר.

סה"כ מעל הקרקע – 1167.78 מ"ר.

*תוספת השטח למחסנים לא הובא בחשבון בחישוב מאחר וההיתר התקבל בספטמבר 2005.

רוקח 20/ הגפן 2 – גוש 6205 חלקה 556 – החישוב לפי דף היתר והיתר שינויים משנת 1957 ותעודת גמר.

שטח המבנה כולו – ללא מרפסות – 513.38 מ"ר.

תוספת שינויים בהיתר – 42.35 מ"ר

סה"כ מעל הקרקע – 555.73 מ"ר.

החישוב כולל מגורים בקומת העמודים, אך אינו כולל את המרפסות בקומת העמודים ואת חדרי האשפה והגז.

סה"כ שטחי בניה קיימים בהיתר רוקח 18 ו- 20:

$1167.78 + 555.73 = 1,723.51$ מ"ר

ה. רקע תכנוני:

1. תכנית האב "הגפן נחלת גנים":

התכנית כלולה בשכונת הגפן, אשר לגביה אושרה ביום 13/05/2018 בישיבת הועדה המקומית מס' 2018011 מדיניות להתחדשות עירונית, כתכנית אב משותפת לשכונה זו עם שכונת נחלת גנים (מתחם 28). תכנית המדיניות קבעה הוראות למתחם 28 ואפיינה את המתחם לתכנון מפורט מתחמי, ללא יישום בינוי "בלוק פתוח" וכמו כן קבעה, שלא תותר התחדשות עירונית לפי תמ"א 38. גודל המתחם ע"פ תכנית האב כ- 2.3 דונם.

התכנית קבעה הוראות והנחיות לתכנון מפורט להלן:

גובה בינוי: עד 14 קומות (ק=12+ג). בניה למגורים בשילוב שטחי ציבור בקומות הקרקע.

מקדס הצפיפות המרבי: יהיה 3:1 (ליח"ד קיימות בהיתר).

גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה: יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר. בתחום התכנית הממוצע הקיים

בהיתר הוא 61-75 מ"ר ויחושב כ- 95 מ"ר (פלדלת), לדירה חדשה ממוצעת.

דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות 50-75 מ"ר (פלדלת).

גודל מרבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר (לממ"ד) + מרפסת.

תועלות ציבוריות:

הרחבה והגדלת זכות הדרך של רחוב רוקח: הרחבת הדופן המזרחית ב – 5 מ'.

הרחבה והגדלת זכות הדרך של רחוב הגפן: הרחבת הדופן הדרומית ב – 2 מ'.

הרחבה והגדלת זכות הדרך של רחוב בדנר: הרחבת הדופן הצפונית ב – 2 מ' (מחוץ לתחום התכנית).

תותר במסגרת התכנון המפורט חלוקת הביצוע לשלבים.
ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי:

- תותר המרת 2 מ' רוחב הרחבת רחוב רוקח ברישום זיקת הנאה (3 מ' הרחבה = 2 מ' זיקת הנאה במקום 5 מ' הרחבה).
 - תותר המרה 1 מ' רוחב הרחבת רחוב הגפן ברישום זיקת הנאה (1 מ' הרחבה + 1 מ' זיקת הנאה במקום 2 מ' הרחבה).
 - המקרים מיוחדים וככל שיוכח כי גובה הבינוי לא מאפשר מימוש מתחם התכנון, תותר הגבהה נוספת של הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה.
2. **מדיניות העירייה וטבלת מכפילים** שאושרה במועצת העיר בתאריך 10/03/2022 קבעה מכפיל מקסימלי של 1:2.6 לשכונת הגפן.
3. **תכנית מתאר כוללנית – 1/ג**
- תכנית המתאר הכוללנית הומלצה להפקדה בועדה המחוזית בנובמבר 2022. במסגרת תכנית המתאר הכוללנית הוגדר גובה בינוי מירבי של 8-9 קומות בפנים השכונה. רחוב רוקח הוגדר כציר ירוק ראשי.
- בין העקרונות לשכונת הגפן מוגדר חיזוק קשרי צפון דרום בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים דרך מתחם התכנון, בין מרכז העיר לפארק הירקון ומוקדי העניין. נושא השצ"פים בשכונה הינו משמעותי ונרשם בכרטיסיית השכונה כי המתחם סובל ממחסור חמור בשטחים פתוחים ומומלץ כי מירב ההפרשות לצרכי ציבור יופנו לשצ"פ.
- התכנית הופקדה בתאריך 25/4/2025.

1. רקע בקידום התכנית:

1. התכנית הוגשה לועדה המקומית בתאריך **04/10/2022**. בבינוי מוצע של 14 קומות בסמכות מחוזית.
2. **בתאריך 02.02.23** התקיים פ"ע מחוזית עם עורכי ויזמי התכנית.
 - להלן התייחסות הוועדה המקומית:

מיועדת להיות הפקעה נוספת לאורך רחוב רוקח (סה"כ 6 מ'). מוצע לשקול כניסת רכבים דרך רחוב רוקח ולא דרך רחוב הגפן. מבוקש לבחון הוספת מסחר לכיוון השצ"פ ורחוב רוקח.

 - להלן התייחסות מתכנן המחוז:

מדובר בתכנית קלאסית לחלופת שקד (תכנית בסמכות הוועדה המקומית), יש לבחון אופציה זו מול הוועדה המקומית. בנוסף, התכנית סותרת תכנית כוללנית שהוחלט להפקדה.
3. **בתאריך 16/04/2023** התקיים דיון בועדה המקומית בהמלצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית. הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים והתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה.
4. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית **בהשגה** טרם השלמת כלל התנאים והתיקונים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית. לתכנית לא נחתם כתב התחייבות.
5. בתאריך 13/02/2024 התכנית **עמדה בתנאי סף** בועדה המחוזית.
6. **התייחסות מתכנן המחוז מתאריך 04/08/2024**: מבדיקת זכויות הבנייה במצב הקיים עולה כי התכנית מבקשת תוספת זכויות מעט מעל 500 אשר תיקון 139 לחוק התו"ב, סעיף 70(ג)ב(1) מאפשר. לכן מבחינת סמכות מדובר בתכנית אשר יכולה להתקדם בסמכות וועדה מקומית ולא מחוזית, ועמדת מתכנן המחוז הייתה כי יש לקדם את התכנית במסלול "חלופת שקד" ובבנייה מרקמית התואמת את תכנית המתאר. עוד צויין כי במידה ומגיש התכנית מעוניין לקדם את התכנית כתכנית בסמכות מחוזית יתאפשר לו להציג את עמדתו במכינה מול לשכת התכנון.
7. **בתאריך 15/09/2024** התקיימה **מכינה במחוז**. התייחסות וסיכום מתכנן המחוז:
 - לפי הסיכום שהציג עורך התכנית, ניתן לקדם את התכנית לפי חלופת שקד בסמכות מקומית.
 - התכנית מבקשת תוספת זכויות של 500% אשר תיקון 139 לחוק התו"ב, סעיף 70(ג)ב(1) מאפשר.
 - חלופת שקד מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית. בנוסף, תכנית המתאר שהוחלט להפקדה בנובמבר 2022, עדיין לא הופקדה. לפיכך ניתן לקדם את התכנית במתכונת שהוגשה לתנאי סף לפי חלופת שקד בסמכות מקומית. יש להמשיך תיאום לקידום התכנית מול אגף התכנון ומהנדסת העיר ולמשוך את התכנית מהמחוז.
8. בהתאם לסיכום, התכנית הוגשה מחדש באותו מספר ובסמכות מקומית בתאריך **06/11/2024**.
9. התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך **21/11/2024**.
10. לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות על היזם היה להוכיח כי לכל אחד מהמבנים בתחום התכנית יש היתר. קושי באיתור ההיתרים גרר עיכוב בקידום התכנית ובמאמץ משותף עם אגף התכנון נמצאו מסמכים מספקים להוכחת הזכויות המאושרות ע"פ היתרים.
11. התכנית נדונה בועדת משנה מס' 2025005 בתאריך **09/03/2025** והתקבלה החלטה להפקיד את התכנית בתנאים.

מס' דף: 8

12. בתאריך 26/05/2025 התקיימה פגישה בין יזמי התכנית למהנדסת העיר בה נטען לחוסר כדאיות כלכלית בפרויקט וסוכם על תוספת יח"ד מיקרו, ללא תוספת זכויות או קומות, לטובת כלכליות הפרויקט.
13. התכנית המעודכנת הוגשה בתאריך 15/10/2025 לאחר שפג תוקף החלטת הועדה. התכנית עודכנה עם תוספת 26 יח"ד מיקרו לגרסת התכנית שנדונה בוועדה.
14. לנוכח גובה הבינוי המוצע בתכנית, החורג מגובה הבינוי המוצע בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת, בעצת היועצת המשפטית לוועדה הוחלט להעלות את התכנית לפ"ע מחוזית לבחינת המשך קידומה. הדיון במחוזית התקיים בתאריך 20/11/2025 ובו הומלץ על המשך קידום התכנית בסמכות מקומית.

התייחסות מתכנן המחוז:

- תכנית ראויה לקידום בסמכות ועדה מקומית בחלופת שקד.
 - בהחלטת הועדה המקומית יש לפרט מדוע וכיצד התכנית חורגת מתכנית המתאר.
15. התכנית מובאת כעת לדיון חוזר, לאישור תוספת יח"ד מיקרו וגובה בינוי החורג מהכוללנית המופקדת.

א. החלטת ועדת המליאה: 2023004 בתאריך: 16/04/23:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים והתנאים הבאים:

1. הפקעות – יש לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע לכיוון רח' רוקח הפקעה של 3 מ' ובנוסף לה 2 מ' זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. לא יותרו בליטות אל תחום זיקות ההנאה. לכיוון רח' הגפן יש להפקיע 2 מ' ללא סעיף גמישות. הפקעות אלו יתווספו להפקעות המאושרות מתוקף רג/340, יש לתקן ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. רדיוס הפניה מרח' הגפן לרוקח – סימון פינת הרחובות רוקח והגפן אינו תואם לתכנית המאושרת, יש לעדכן את תשריט מצב מוצע ולקבוע רדיוס 8 מ' בין הקווים החדשים של ההפקעה.
3. מס' יח"ד בתכנית – מדיניות העירייה וטבלת מכפילים שאושרה בוועדה בתאריך 10/03/2022 קבעה מכפיל מקסימלי של 2.6: 1 לשכונת הגפן. במתחם קיימות 27 יח"ד בהיתר, לפי מכפיל 2.6: 1 מס' יח"ד מבוקש בתכנית לא יעלה על 70 יח"ד. יש לתקן את מספר יחידות הדיור המבוקש בתכנית מ- 78 יח"ד ל- 70 יח"ד. היקף מספר יחידות הדיור הסופי יבחן מול שמאי המחוז בהתאם לתקן 21.
4. מיקום כניסת רכבים – יש למקם את רמפת הכניסה לרכבים כך שתהיה מרחוב רוקח לטובת הותרת שטח ציבורי איכותי. ככל שיוכח אילוץ הנדסי משמעותי, המקובל על אגף התנועה, אשר לא מאפשר מיקום כניסת הרכבים מרחוב רוקח תתאפשר בחינה של מיקום כניסת הרכבים מול אדריכל העיר. בשלב תיקון התכנית יבחן הצורך לרישום זיקת הנאה לכניסת רכבים לחלקות גובלות וזאת כדי להפחית חציות של מדרכה ע"י כניסות לרכבים ע"י שימוש ברמפה אחת לפרויקטים סמוכים.
5. הקצאת קרקע לשצ"פ – גודל ההקצאה הסופי יקבע במסגרת עדכון התכנית וטרם העברה למחוז, יש לשאוף לקבל הקצאת קרקע גדולה ככל הניתן, בכל אופן ההקצאה לא תפחת מ-400 מ"ר.
6. תכנית וגובה בינוי – אגף התכנון שם דגש לצמצום התכסית ככל שניתן. לצורך צמצום התכסית באופן משמעותי שיאפשר את קיום הפרויקט יש להוריד את מס' יח"ד בקומה (מ- 6 יח"ד בקומה ל- 5 יח"ד בקומה) (חישוב תכסית מירבית כ-630 מ"ר עיקרי+שירות+מרפסות). משמעות שינוי זה הינה העלאת גובה הבינוי המבוקש מ-15 קומות ל-16 קומות. גובה בינוי של מעל 15 קומות יהא בכפוף להוכחת הקטנת התכסית של הבנין באופן משמעותי. יש לעגן את התכסית בתקנון התכנית. לא יותרו דירות גן. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ'. לא תותר קומה כפולה.
7. קווי בניין – יתאפשר קו בנין 0 לכיוון השצ"פ מצפון (לכיוון רח' הגפן). קו בנין לחזית רוקח יהיה 2 מ' מקו ההפקעה (2 מ' המסומנים כזיקת הנאה מגבול ההפקעה). לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין 0 ומעבר לקו בנין לכיוון רוקח. קו בנין לאחור (מזרח ודרום) יהיו 5 מ'.
8. זכויות בניה –

מס' דף: 9

- 8.1 שטח עיקרי – בהתאם לתכנית המדיניות עבור שטח יח"ד נכנס של 69 מ"ר יש לחשב דירות תמורה של 95 מ"ר פלדלת. מסמכי התכנית מעודכנים בהתאם לכך. יש לעדכן את הזכויות עיקרי מעל הקרקע בהתאם להפחתת יחידות הדיור. קרי, X 8370 מ"ר + תוספת מועדון דיירים (עד 150 מ"ר).
- 8.2 שטחי שירות מעל כניסה קובעת – התכנית ביקשה שטח המהווה כ- 45% מהשטח העיקרי. יש לצמצם את שטחי השירות הכוללים ככל הניתן ובכל אופן לא מעבר ל- 40% מהשטח העיקרי בהתאם למקובל. צמצום שטח זה יתמוך בהקטנת התכנית. ככל ויש אילוץ תכנוני ו/או הנדסי משמעותי, תתאפשר בחינה של אדריכל העיר בשלב תיקון התכנית וטרם העברה למחוז.
- 8.3 שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת – התכנית המוצעת ביקשה 5784 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, אע"פ שביקשה 4 קומות מתחת לקרקע. יש להתאים את שטחי השירות לתכנית החניון (85%) * מס' הקומות.
- 8.4 התכנית לא תהיה תלת מימדית – כל הזכויות העיליות והתחתיות של השטחים הציבוריים בתחום התכנית יהיו של העירייה. מכאן שיש למחוק את כל ההערות לגבי הרישום התלת מימדי ממסמכי התכנית. תתאפשר בחינה בעבור חכירה מתחת לשטח השצ"פ בתיאום ואישור של אגף התכנון והנכסים.
- 9. יחס בין תכניות -**
- תכנית זו הינה תכנית חדשה שצריכה להחליף כל תב"ע קודמת החלה במקום. בהתאם לכך לא יתאפשר יחס של כפיפות או שינוי לתב"עות המאושרות בהיררכיה נמוכה יותר.
- נושא זה יעודכן בסעיף מתאים ובטבלת יחס בין תכניות בהוראות התכנית.
- 10. בינוי -**
- 10.1 תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – הכל בתיאום עם אגף התכנון.
- 10.2 לא יותרו חדרי אשפה מעל הקרקע. עם זאת ככל שעולה אילוץ הנדסי משמעותי שלא מאפשר מימוש הפרויקט תתאפשר בחינה מול יועצת הנוף ואדריכל העיר.
- 10.3 לאור עדכון השימושים בסט האחרון שהועבר, יבחנו השימושים מול אגף התכנון בשלב תיקון התכנית.
- 10.4 להוראות התכנית יתווסף סעיף סטייה ניכרת, בו ייכתב כי כל סטייה מקווי הבניין, תוספת יח"ד, תוספת קומות, בליטת מסתורי כביסה, יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית. בליטת מרפסות תהיה מוגבלת בהתאם להתייחסות לעיל.
- 11. תנועה -**
- הוראות התכנית:**
1. סעיף 4 ב מרתפים – יש לשנות את הסעיף הנוגע לתקן החניה שינוסח כך שתקן החניה יהיה על פי תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתר.
2. לבחינת אפשרות לביטול חניות ליח"ד תחת השצ"פ.
- נספח התנועה:**
- נספח התנועה לא מוצפן נכון. רחוב הגפן הוא בצפון ולא במערב כמוצג בנספח. יש להתאים את הנספח לתשריט.
- לא ברור החיבור עם רחוב רוקח – כלל לא מופיע בנספח התנועה. כולל השצ"פ.
- אין התייחסות לחתך הדרך הקיים והמוצע בשתי החזיתות והצורך בהרחבה.
- יש לציין את אזור תכנון החניה (א-ב-ג) ביחס למרחק מהרק"ל.
- הערות לנספח התנועה:**
1. יש להציג חתכי רחוב מוצעים – רצועת הליכה, רצועת להוצאת המסחר לרחוב, רצועת גינון, נוף, ריהוט רחוב, תאורה וכדו'.
2. יש להציג את מידות כלל המרכיבים ברחוב בכלל הרחובות.
3. חסרה רוזטה בנספח.
4. חסרה הצגת השצ"פ.
5. לא ברור בקומת הקרקע היכן רחוב רוקח והיכן הורחבה הדרך ולטובת מה [מדרכות? חניות? מיסעה?] כמו כן כיצד ההרחבה ממשיכה חתך עקרוני ברחוב.
6. יש לתכנן מדרכה המשכית בכניסה לבנין.
7. יש להציג תכנון עקרוני לחניה דו גלגלית. [אופניים במחסנים? במרתפים?]
8. לעת היתר יבחנו כלל השיפועים הרדיוסים רמות השירות והמפלסים.
9. יקבע בהוראות התכנית כי מרתפי החניה יהיו בתחום המגרש בלבד.
10. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע הרמפה יחל בתחום קווי המגרש בלבד. לא יותר שיפוע בתחום המדרכה.
11. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מתקני חנייה או מכפילים.

12. נספח התנועה יציג בין היתר מדרכות, נטיעות ושבילי אופניים. יש להוסיף חתך רחוב המראה: מסחר, נטיעות, תאורה, ספסלים ואת רצועת ההליכה הפנויה. יש להראות רוחב כל רצועת שימוש.
13. יש להכין תשתית לעמדות טעינה חשמליות עבור כל מקומות החנייה והתקנת עמדות טעינה בפועל עבור 100% מהחניות.

12. פיתוח נוף

- יש להשלים תיאום עם יועצת הנוף של הוועדה לאחר עדכון מתווה התכנון וטרם העברת המסמכים למחוז. יושם דגש על שילוב פינת משחקים לפעוטות בשצ"פ. בחזית רוקח להוסיף עצים במדרכה. 15% משטח המגרש ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. ככל שישנו צורך, שימוש במתקני החדרה יהיה בנוסף לשטחי הלחול בנדרש לעיל. לשמר את עץ מס' 27 (הסיגלון) ולהתרחק עם המרתפים והבינוי. לא לבנות את סוג הפרגולה המופיעה בהדמיה בנספח הבינוי. עומקי שתילה נדרשים בפיתוח 1.5 מטר ללא הגבהות בפיתוח יש להראות זאת בחתכים.

13. איכות הסביבה:

הערות להוראות התכנית:

1. סעיף 6.1 (ס"ק 4): שחרור העשן ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לגג העליון.
2. סעיף 6.4 (ס"ק ב'): יש למחוק מאחר והוא מנוגד למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני קיימא.

בנוסף, יש להטמיע בתכנון התכנית את ההוראות הבאות:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת סקר קרקע היסטורי לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 2. גג המבנה יתוכן כגג מועיל ("גג סופח").
 3. תותקן תשתית אנרגיה מתחדשת בשטח המבנה.
- בשלב תיקון התכנית יש לבצע תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לדרישתם.

14. עצים ופקיד יערות –

יש לתאם מול פקיד יערות טרם העברת התכנית למחוז.

15. רישום שטחים ציבוריים – להוספה במסמכי התכנית:

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.
2. תנאי להיתר בנייה יהא הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית רמת גן ומסירתם לעירייה כתנאי לתעודת גמר.
3. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר ותשריט זיקות הנאה לכל שטח התכנית במרשם המקרקעין. השטחים בייעוד הציבורי יירשמו ע"ש העירייה.

16. תנאים לרישוי – להוספה במסמכי התכנית:

בנוסף לחיובים החלים כנוהג לשם קבלת היתר בניה, יודגשו התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר לעבודות חפירה או דיפון: הבטחה למילוי כל הוראות התכנית והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים מול אגף הנכסים.
2. אישור הוועדה המקומית של תכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית וכן תשריט זיקות הנאה לתא השטח בו מבוקש ההיתר, והבטחת רישום כתנאי לתעודת גמר.
3. ככל שיידרש, העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', באם ימצאו בתחום המגרש, או שעלולות להיפגע ע"י העבודות, ובכפיפות להוראות אגף הנדסה.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לכל נושאי איכות הסביבה, ובכללם גם מניעת זיהום אור, מניעת מטרדים אקוסטיים מכל מקור ועוד.

17. תנאים למתן תעודת גמר – להוספה במסמכי התכנית:

1. תנאי לקבלת תעודת גמר: הקמה, העברה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
2. השלמת הפיתוח בתא השטח בו התקבל ההיתר ובמגרשים הגובלים, ככל שנדרש.
3. ככל שיידרש, מתן היתר איכלוס מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח.

18. תנאים להעברת מסמכים לוועדה מחוזית.

1. מתן התחייבות לחתימה על הסכם מול אגף נכסים או האגף לפיתוח כלכלי הנכסים למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
2. אישור מחלקת התנועה ואגף תכנון לנספח התנועה והחניה.
3. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
4. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה לעניין הטמעת הנחיות בתחום איכות הסביבה במסמכי התכנית.
5. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
6. אישור שמאי הוועדה המקומית לעניין טבלת ההקצאה והאיזון.
7. אישור אגף התכנון לעניין הטמעת התיקונים המתבקשים במסמכי התכנית, בהתאם להחלטה.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, עו"ד דוד מנחם,
 מר משה וולמן, אדר' רננה ירדני, מר דני גולדשטיין (סה"כ 6)
 נגד ההחלטה: גב' עדנה וידל, גב' שרית אסרף-לוי (סה"כ 2)
 נמנע: מר יונה טילמן (סה"כ 1)

ב. החלטת ועדת משנה מישיבה מספר: 2025005 מתאריך 09/03/25:

תכנית זו מקודמת לפי תיקון 139 לחוק התכנון והבניה ובהתאמה לתכנית המדיניות לשכונת הגפן נחלת גנים כתכנית בסמכות מקומית. יצוין כי גובה הבינוי המבוקש של 16 קומות, חורג מתבנית הבינוי בתכנית המתאר הכוללנית, שהוחלט להפקידה, הקובעת גובה בינוי מירבי של 8-9 קומות בפנים השכונה, עם זאת גובה הבינוי תואם למדיניות השכונה ולהנחיות אגף התכנון.

התכנית מבחינת תועלות ציבוריות, זכויות בניה, תכסית, גובה בינוי, קווי בניין, הפקעות, מס' יח"ד, בינוי, איכות סביבה ויחס בין תכניות, עודכנה בהתאם לחו"ד אגף התכנון מהחלטת הועדה הקודמת. לאור זאת, המלצת אגף התכנון:

להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לחלקות גובלות: תקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה לכלי רכב ברמפה ובמסעת החניון בעבור גישה לחניונים לחלקות ו/או מתחמי תכנון גובלים. במסגרת היתר יוסדרו מיקומי פריצה עקרוניים שיאפשרו גישה לחלקות (חלקות 44-45, 671-672).
 2. שטחי שירות בתת הקרקע: התכנית מציעה 3735 מ"ר ב- 4 קומות. יש להתאים המבוקש למותר לפי סעיף 70ב(א)(2) לחוק (300% משטח המגרש).
 3. כלכלת הפרויקט: טבלאות האיזון והחלוקה כמו גם הנספח הכלכלי, אינם מעודכנים בהתאם לתכנית המעודכנת. במסגרת בחינה ראשונית של שמאי הוועדה עלו הערות רבות אליהן יש להתייחס. לאור זאת יש לתקן את המסמכים בהתאם להערות שמאי הוועדה והנחיותיו.
 4. תנועה: אישור נספח תנועה ע"י מחלקת תנועה טרם הפקדת התכנית.
 5. פיתוח ונוף: אישור נספח פיתוח נוף ע"י יועצת פיתוח טרם הפקדת התכנית.
 6. תנאים להפקדת התכנית:
 - א. התחייבות לחתימה על כתב התחיבות/הסכם מול העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
 - ב. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
 - ג. אישור שמאי הוועדה המקומית לטבלת ההקצאה והאיזון והנספחים.
 - ד. אישור מחלקת התנועה ואגף תכנון לנספח התנועה והחניה.
 - ה. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
1. אישור אגף התכנון לעניין הטמעת התיקונים המתבקשים במסמכי התכנית, בהתאם להחלטה ולדרישות האגף.
1. הערות טכניות למסמכי התכנית בתיאום עם אגף התכנון וביניהם:
 - א. שם תכנית רמת גני יש לעדכן עם מק בתוכו בתיאום עם אגף תכנון
 - ב. סקר עצים מילולי מופיע גם תחת מסמכי התכנית המחייבים וגם כמסמך רקע. להחלפה בתשריט עצים (מסמך מחייב) או למחיקה במידה והעצים מסומנים בהתאם לסקר ע"ג תשריט מוצע.
 - ג. בהתאם לחו"ד פקיד יערות עצים 27,49 יעברו לסטטוס העתקה ע"ח יום לשצ"פ המתוכנן. סה"כ יהיו לפחות 10 עצים חדשים בשצ"פ. לתיקון במסמכי התכנית.
 - ד. שטח מגרש מגורים ד' לפי טבלה 5 – 1019 מ"ר. לפי טבלת שטחים (3.2) – 1014.94 מ"ר.

- ה. **עיקרי הוראות התכנית** - סעיף 2.2 – להוסיף: הוראות בינוי ופיתוח לפי סעיף 62א(א)5.
- ו. אופן רישום הזכויות בהתאם לשינויים האחרונים של מבא"ת (אופן רישום עיקרי ושירות) יתואם עם אגף התכנון.
- ז. **התכלות זכויות** – לקליטת הערה לטבלה 5 - זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לממש בהיתר הבניה הראשון – יתכלו במעמד תעודת הגמר.
- ח. טבלה 5 - **תכנית** – להוסיף סוגריים למילים כולל מרפסות בהערה 6: **התכנית העל קרקעית לא תעלה על 630 מ"ר (כולל מרפסות).**
- ט. טבלה 5 - **קו בנין לחזית** – 0 – עם הערה 3: **לחזית צפונית לכיוון השצ"פ וחזית מערבית לכיוון רחוב רוקח.**
- למחיקה קו בנין 0** – להשאיר רק הערה 3: **0 לחזית צפונית לכיוון השצ"פ ו- 2 מ' לחזית מערבית לכיוון רחוב רוקח.**
- י. **נספח תנועה** - תרשים קומת קרקע – למחיקה רוזטה על רחוב הגפן הקובעת קו בנין 4 מ'.

ג. תוקף ההחלטה - ארבעה חודשים.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתיקונים ותנאים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

להפקיד את התכנית בתיקונים ובתנאים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון. נושא כלכלת הפרויקט יבחן ע"י שמאי הועדה המקומית.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: **מר צחי זליכה, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו, פרופ' יזהר אופלטה**
עו"ד מנחם דוד, עו"ד זוהר ישרים, מר ליר לוי, מר דני גולדשטיין
(סה"כ 7)
נמנעת: **גב' עדנה וידל**
(סה"כ 1)

ד. רקע לדיון הנוכחי:

בהחלטת הועדה משיבה 2025005 בתאריך 09/03/2025 להפקדת התכנית בתנאים, נקבע שכלכלת הפרויקט תבחן מחדש ע"י שמאי הועדה. לאור בחינת הנתונים ואישור תוספת יח"ד מיקרו, עודכנה התכנית מחדש עם תוספת 26 יח"ד מיקרו. לנוכח העיכוב בהפקדת התכנית, בחינת כלכלת הפרויקט ועדכון המסמכים, פג תוקף ההחלטה והתכנית מובאת כעת לדיון חוזר בהפקדת התכנית. התכנית מציעה גובה בינוי חריג לתכנית הכוללנית המופקדת, עם זאת, במסגרת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית הכוללנית מוצעת החרגת שכונת גפן נחלת גנים מגובה הבינוי המרקמי והתאמת הגבהים למדיניות השכונה המאושרת – ראו הרחבה בסעיף ח' – חו"ד אגף התכנון.

ה. חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק מצורפת לסדר היום.

ו. חוות דעת מהנדס העיר לפי סעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבנייה מצורפת לסדר היום.

ז. התכנית המוצעת במערכת תכנון זמין (מבא"ת):

1. הוראות התכנית – מונה תדפיס 37 – מתאריך 26/11/2025 (מחייב)
2. תשריט מצב מוצע – מונה תדפיס 20 – מתאריך 24/27/2025 (מחייב)

ח. חוות דעת אגף תכנון:

התכנית מקודמת לפי תיקון 139 לחוק התכנון והבניה ובהתאמה לתכנית האב "הגפן נחלת גנים", כתכנית בסמכות מקומית. יצוין כי גובה הבינוי המבוקש של 16 קומות, חורג מתבנית הבינוי בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת, הקובעת גובה בינוי מירבי של 8-9 קומות בפנים השכונה, עם זאת גובה הבינוי תואם למדיניות השכונה. במסגרת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית הכוללנית, מוצעת החרגת שכונת גפן נחלת גנים מגובה הבינוי המרקמי והתאמת הגבהים למדיניות השכונה המאושרת. במסגרת התנגדות מהנדסת העיר, הוצע להגדיר בהוראות התכנית הכוללנית אפשרות ליצירת מדרג גבהים נוסף (מעבר למסומן בנספח עיצוב עירוני) בשכונות רמת השקמה ושכונת הגפן נחלת גנים. בנספח העיצוב העירוני מוגדר גובה בדופן החיצונית של השכונות בלבד לבנייה מגדלית. סימון כפי שבמצב המופקד מייצר מצב של דופן גבוהה בהיקף השכונה ופנים שכונה נמוך, ללא מדרג. לכן הוצע לאפשר יצירת מדרג גבהים כך שמספר

מס' דף: 13

הקומות מהכבישים הראשיים הולך ומצטמצם בהדרגה לכיוון פנים השכונה. כמו כן, בסעיף 4.2.5(4) מתוך הוראות התכנית של התכנית הכוללת – "מוסד התכנון רשאי לאשר בתכנית מפורטת גובה בניה העולה על המופיע בנספח העיצוב העירוני עד 2 קומות נוספות משיקולים תכנוניים". במסגרת התנגדות מהנדסת העיר הוצע לשנות מ- "2 קומות" ל- "5 קומות". לפיכך, ובהתאם לסעיף מס' 62א(א)4 בחוק התכנון והבניה, המאפשר קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות בסמכות הוועדה המקומית, הוצע ע"י המחוז להמשיך לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית מבחינת תועלות ציבוריות, זכויות בניה, תכסית, גובה בניין, קווי בניין והפקעות עודכנה בהתאם לחו"ד אגף התכנון מהחלטת הוועדה הקודמת.

לאור זאת, המלצת אגף התכנון:

להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. **שמאות וכלכלת הפרויקט** – חו"ד שמאי הוועדה יונתן לוי מתאריך 24.11.25, בהתייחס למסמכי התכנית המעודכנים

הכוללים תוספת 26 יח"ד מיקרו:

5. **לסיכום:** לאחר סקירת הדו"ח הכלכלי ולאחר שקול של ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי הרווחיות הצפויה בפרויקט עולה על אחוז הרווחיות הראוי שנמצא בסקירה, ואף חוצה את רף הרווחיות המינימלי המקובל. כמו כן, במתחם הנדון קיימים 27 יח"ד במצב הקיים ומוצע 96 יח"ד. במקרה דנן, נקודת המבט של מכפיל של כ- 3.6 ליחידות המגורים איננה רלוונטית, וזאת בשל שטח דירת מגורים ממוצעת לשיוק.

עם זאת, מבדיקתנו עולה כי אין מניעה לעמוד ברף הרווחיות המינימלי, גם במקרה של הפחתה ביחידות המיקרו הנוספות שנדרשו, כך ששילובן של 83 יח"ד במצב המוצע (כאשר מוצעות 16 יח"ד מיקרו), יתירו את הפרויקט לעמוד ברף הרווחיות המינימלי.

לאור חו"ד שמאי הוועדה, ממליץ צוות התכנון לאשר סה"כ 83 יח"ד (במקום 96 יח"ד מוצעות). מתוכן, 16 יח"ד מיקרו עד 45 מ"ר פלדלת (במקום 26 יח"ד מוצעות) ושאר הדירות - בממוצע של 66 מ"ר פלדלת.

2. **גובה בניין חורג מכוללנית** – לאור הפרשת השטח הציבורי הפתוח, שטח המגרש הסחיר המוצע בתכנית מצומצם ומגביל את אפשרויות הבינוי במגרש. התכנית תואמה מול אגף התכנון בהתאם למדיניות, טרם הפקדת התכנית הכוללנית אושרה להפקדה בתנאים ואף הומלצה לקידום בוועדה המקומית ע"י מתכנן המחוז יש לציין שבסמכות הוועדה המקומית לשנות גובה בניין מאושר (לפי לסעיף מס' 62א(א)4). צוות התכנון ממליץ לאשר את גובה הבינוי המוצע בתכנית (סה"כ 16 קומות – קרקע + 14 קומות + גג - לא כולל קומה טכנית).

3. **יח"ד מיקרו** - התכנית מתייחסת ליח"ד מיקרו בשטח 50 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). יש לתקן שטח יח"ד מיקרו ל- 45 מ"ר פלדלת. לעדכון במסמכי התכנית.

4. **חזית מסחרית** – להוראות התכנית יקלטו ההנחיות הבאות:

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

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

1. **תנועה ותקן חניה:**

התקן המוצע בנספח התנועה המנחה של התכנית הוא תקן 1:0.48 - הנמוך מהתקן המומלץ לאזור (1:0.5), תקן שנקבע לאור הקרבה לציר ז'בוטינסקי ולקו האדום (כ-250 מ'). עם זאת, אגף תנועה ומחלקת תכנון ממליצים לאשר את התקן המוצע לאור מגבלות המגרש המתוכנן וחוסר אפשרות לתכנון חניות יעילות במסגרת השטחים המותרים לבניה בתת הקרקע (300% משטח המגרש הסחיר).

להלן **חו"ד מחלקת תנועה** למסמכי התכנית המעודכנים מתאריך 21/11/2025:

1. יש להוסיף בהוראות התוכנית כי לא תאושר חנייה במתקנים מכניים מכל סוג שהוא והתיקון טרם בוצע.

מס' דף: 14

2. תקן חנייה מינימלי למגורים באיזור א' (עד 300 מ' מתוואי מתע"ן) הוא 1:0.5 כאשר הנוהג בעיריית ר"ג הוא 1:0.6. תקן 1:0.48 זה מתחת לתקן למרות שניתן לקבוע זאת בתב"ע – להחלטת הוועדה.
 3. לא הוסדרו כלל חניות למסחר – נהוג לאשר לפי 1:50 ובנוסף צריך גם חנייה תפעולית במרתף החנייה לטנדר אחד – להחלטת הוועדה.
 4. ישנו חוסר עצום של 55 חניות לאופניים. מוצע להמיר חלק מחניות האופנועים (אם יחושבו לפי 1:10) לחניות אופניים, כדי לצמצם את החסר.
 5. לא מאושרת חניית נכה למסחר ברחוב. הכל צריך להיות בתחום המגרש הפרטי.
- נספח התנועה יתוקן בהתאם ויועבר לאישור מחלקת תנועה.

2. זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לחלקות גובלות:

בהחלטה הקודמת נקבע כי תקבע בהוראות התכנית זיקת הנאה לכלי רכב ברמפה ובמסעת החניון בעבור גישה לחניונים לחלקות ו/או מתחמי תכנון גובלים. במסגרת היתר יוסדרו מיקומי פריצה עקרוניים שיאפשרו גישה לחלקות (חלקות 44-45, 671-672). לאור העובדה שרמפת הכניסה לחניון גובלת בשורת עצים לשימור ולאור מבנה החניון המוגבל, מוצע לאפשר לבטל סעיף זה.

3. איכות סביבה – גזי קרקע:

א. תוכנית דיגום גזי קרקע (לאחר שאושרה על ידי המשרד להגננה"ס) תצורף כנספח מחייב לתוכנית – יש לפעול במהירות לקיום תנאי זה.

ב. יש להוסיף להוראות התוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גזי קרקע והעברת תוצאות הבדיקה לאישור/ קבלת תנאים לעניין מיגון מהמשרד להגנת הסביבה.

4. פיתוח ונוף:

הנספח יעודכן ויועבר לאישורה של יועצת הפיתוח והנוף של הוועדה מקומית.

5. תנאים להפקדת התכנית:

א. חתימה על **כתב התחייבות** מול העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.

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

ג. **אישור שמאי** הוועדה המקומית לטבלת ההקצאה והאיזון והנספחים הכלכליים.

ד. **אישור מחלקת התנועה** ואגף תכנון לנספח התנועה והחניה.

ה. **אישור יועצת הפיתוח** של הוועדה המקומית לנספח הפיתוח והנוף.

ו. **אישור אגף התכנון** לעניין הטמעת התיקונים המתבקשים במסמכי התכנית, בהתאם להחלטה ולדרישות האגף.

10. הערות טכניות למסמכי התכנית בתיאום עם אגף התכנון:

א. **עצים** - בהתאם לחו"ד **פקיד יערות** עצים 27,49 יעברו לסטטוס העתקה ע"ח יזם לשצ"פ המתוכנן. סה"כ יהיו לפחות 10 עצים חדשים בשצ"פ. לעדכון בהוראות התכנית.

ב. **נספח זכויות בניה** – לעדכן ולהסיר את התחשיב עבור שטח ציבורי מבונה.

ג. **טבלת איזון והקצאה** – תעודכן בהתאם להחלטת הוועדה ותאושר ע"י שמאי הוועדה. יש להוסיף הערה לטבלה בנוגע לרישום זיקת הנאה בחזית רח' רוקח בשטח ___ מ"ר.

ד. **טבלה 5** – תציג שטח כולל (ללא הפרדה בין עיקרי ושירות). ללא תוספת שטחים.

ה. **תמהיל יח"ד** – שטח יח"ד ממוצע ומס' יח"ד מיקרו ואחוז דירות קטנות, יקבעו בהוראות התכנית.

ו. **שטח מרפסות עבור תוספת יח"ד מיקרו** – לחישוב לפי 6 מ"ר ליח"ד.

ז. **כלכלת הפרויקט** - טבלאות האיזון והחלוקה ומסמך העקרונות השמאיים יעודכנו בהתאם להערות שמאי הוועדה והנחיותיו ולאישורו.

ח. **מסמכי התכנית** – כלל מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להחלטת הוועדה.

ט. **דברי הסבר** - להוסיף התייחסות למבנים הקיימים ופינויים, לשטח יח"ד ממוצע בהיתר, ולחזית המסחרית המוצעת.

1. סוג תכנית – לתקן לתכנית מתאר מקומית (לא מפורטת).

2. למחוק "לפי סעיף בחוק" או להתאים אותו לסעיף 2.2.

יא. **טבלה 1.6 – יחס לתכניות** - לפרט את כל התכניות שחלות על החלקה למעט תמ"א 38 על תיקוניה. כל התכניות

יקבעו ביחס החלפה למעט תכנית העוגנים ביחס כפיפות.

יב. **מטרת התכנית** – להוסיף חזית מסחרית.

יג. לתקן במסמכי התכנית בכל מקום שבו יש התייחסות לשטח עיקרי + ממ"ד/ מרחב מוגן, לשטח **פלדלת**.

יד. **שימושים** – יש לעדכן: מגורים. בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי.

טו. **פרק 4.1.2 – תת סעיף 6** - תותר הקמת מצללות בקומת הגג עד לקו הבניין. למחיקה מהוראות התכנית.

טז. **פרק 6.1.4 – ניהול מי נגר** - יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הסחיר.

יז. **פרק 6.3.2 – רישום שטחים ציבוריים** – להוסיף התייחסות לרישום זיקות הנאה.

יח. **נספח בינוי** - חסרים פרטים. לעדכון והשלמה.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתיקונים ותנאים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

להפקיד את התכנית בתיקונים ותנאים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון ובשינוי המפורט:

1. לצורך שיפור יעילות החניונים תתאפשר תכסית עד 100% במגרש הפרטי. יובהר כי עדיין ישנה עמידה בהתחיות תמא 1 הקובעות כי יש לקבוע 15% חלחול משטח התכנית.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: בפ/865/טרקטנברג**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025

שם: בפ/865/תכנית בינוי ופיתוח להרחבת מעבר טרכטנברג
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:**מטרת הדיון**

אישור תכנית בינוי ופיתוח להרחבת מעבר חירום טרכטנברג

מטרת התכנית

תכנית בינוי ופיתוח להרחבת מעבר חירום טרכטנברג בביה"ח

עיקרי הוראות התכנית

תכנית בינוי ופיתוח להרחבת מעבר חירום טרכטנברג, מעבר רפואי צפוני, מרוחב 4.10 מ' לרוחב 6.95 מ'.

פרטים:**מרחב תכנון מקומי רמת גן****תקנון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח**

ע"פ/ מספר תב"ע 506-0562975 – שם התב"ע "המרכז הרפואי על שם חיים שיבא תל-השומר"

1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

מרחב תכנון מקומי רמת גן

2. מיקום:

מרכז רפואי על חיים שיבא תל-השומר

3. כתובת:

מרכז רפואי על חיים שיבא תל-השומר

4. גושים וחלקות בתכנית:

גוש: 6233, חלקי חלקות: 193, 176-178, 165-164, 145, 98-100.

5. שטח התכנית:

1.439 דונם

6. מתכננים:

תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
עורך ראשי	אדרי' דן לופוביץ' לופוביץ'-וייסנר אדרי' בע"מ	כנרת 15 בני ברק	03-6169312	law-architects@bezeqint.net
קונסטרוקטור	מהנדס שי פורמן	טרומפלדור 13 הרצליה	09-9556473	sfurman@012.net.il
יועצת חשמל	ויקי קרילובצקי אור הנדסה	זיבוטינסקי 138 ר"ג	03-6139930	viki@na-engineers.co.il
יועץ תברואה	אמנון יושע הנדסים יועצים בע"מ יאיר יושע	ק. תקשורת נווה אילן, בניין ריאליטי	074-7870000	yair@yosha.co.il
יועץ מ"א	ברק מלכה - א.ר.י. חברה לתכנון וליעוץ בע"מ	ויצמן 53 תל-אביב	03-6240878	barak@ary-ac.co.il

ezer@fischler.co.il	072-2520216	ת.ד. 231, נווה זיו 2512300	עזר פישלר	יועצת בניה ירוקה
yossi@yssafety.co.il	09-7666203	החרושת 2 כפר סבא	יוסי שחר	יועץ בטיחות
office@tamar-negishut.com	077-7882123	זרחין 22, רעננה	עומר לובלסקי - תמר נגישות	יועץ נגישות
office@Adror2000.com	03-5374395	יצחק שדה 34, תל אביב	דרור בן נתן מדידות בע"מ	מודד

7. מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה, לא קיימת בנייה.

8. מצב תכנוני קיים:

8.1. 506-0562975 – עפ"י תב"ע זו "תנאי להגשת היתר בניה למתחם בו מבוקשת בניה חדשה או תוספת בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי למבנה ולסביבתו המידית".

8.2. רג/865

8.3. רג/מק/865/A

9. מצב תכנוני מוצע

תכנית 506-0562975 חלה על שטח המרכז הרפואי ע"ש חיים שיבא בתל השומר. מטרתה היא יצירת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להסדרת בניה קיימת, העתקת מבנים ותוספות בניה הכרחיות עבור מבנים ומתקנים חיוניים לקיום פעילויות שוטפות של בית החולים בחומש הקרוב.

מעבר קיים מתחת למבנה מרכז הסרטן, במפלס הקרקע (+51.83/-0.00). להרחבה על חשבון החצר החדשה, מעל המכון לרפואה גרעינית.

שטח הבניה מעל הקרקע 336.56 מ"ר.

זכויות הבניה לפי תב"ע 506-0562975 מתבססות על קטגוריות: סעיף גמישות לצרכים שוטפים.

תכנית עיצוב זו אינה קובעת שטחי בניה. הללו ייבחנו ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר.

10. טבלת נתונים

נתוני שטחים מאושרים עפ"י תכנית 506-0562975		
27,300	שטחים עיקריים	עבור בניה חדשה
33,400	שטחי שירות	
14,000	שטחים עיקריים	עבור גמישות לצרכים שוטפים
6,000	שטחי שירות	
13,700	שטחי שירות	עבור מנהרות
60,088	שטחים עיקריים	מבנים קיימים להסדרה
39,271	שטחי שירות	
7	קומות מעל הקרקע	
4	קומות מתחת לקרקע	
תכסית כוללת מותרת כך שהיקף השטחים הפתוחים לא יפחת מ- 148		תכסית

11. עיקרי הוראות התכנית

תכנית המתאר רג/865 שקבעה את ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבניה בתחום המרכז הרפואי על שם שיבא תל השומר אושרה בשנת 1996. תכנית נוספת רג/865/A שאושרה בשנת 2009 שינתה הוראות בתכנית המתאר וקבעה הוראות לשמירת איכות הסביבה. בחלוף השנים, תכניות אלה אינן נותנות עוד מענה לצרכים המשתנים של בית החולים ואינן מאפשרות את פיתוחו לרבות היתרי בניה שלא ניתן היה להוציא מכוחן של שתי התכניות המאושרות למבנים שנדרשו לצרכים השוטפים של בית החולים. שטח בית החולים קטן מכ800 דונם לכ600 דונם כתוצאה מאישור תכניות מפורטות למגורים על חלק משטח שהיה במקור שטח בית חולים. כתוצאה מהקטנת השטח יש להעתיק מבנים לתחום בית החולים והיקף זכויות הבניה המאושרות קטן מ575,000 מ"ר לכ389,000 מ"ר.

תכנית זו נועדה לתת מענה למספר נושאים:

1. מתן אפשרות להעסקת מבנים ומתקנים שונים המשרתים את בית החולים ונמצאים מחוץ לקו הכחול החדש בהיקף כולל של כ77,000 מ"ר ויש להעתיקם לתחום המרכז הרפואי שיבא לטובת מימוש אותן התכניות מפורטות מאושרות למגורים.
 2. הסדרת המצב הסטטוטורי באופן ששטח בית החולים כולו יוגדר כשטח למבנים למוסדות ציבור לבריאות.
 3. תוספת שטחי שירות שלא נקבעו לבית החולים בתכניות המאושרות.
 4. מתן מענה לצרכים דחופים של בית החולים לחומש הקרוב, בין היתר באמצעות תוספת שטחי בניה עבור מבנים ומתקנים החיוניים לקיום פעילויות שוטפות של בית החולים בהיקף כולל של כ71,000 מ"ר, עד לאישור התכנית הכוללת לבית החולים המקודמת במקביל ואשר אמורה לתת מענה לצרכי בית החולים בטווח הרחוק.
 5. תוספת זכויות בניה עבור הסדרה של המצב הקיים בהיקף כולל של כ100,000 מ"ר.
- תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה והיא מבטלת את הצורך בהכנת תכניות מפורטות בהתאם למתחמים אשר נקבעו בתכנית רג/865 וכן את התנאים התחבורתיים שנקבעו במסגרתה.

1. הדמיות המבנה – מבט אל המעבר מכיוון דרום



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי (פרקים 2 עד 5 מתקנון העיצוב והפיתוח הסביבתי) העיצוב האדריכלי

1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הרחבת מעבר טרכטנברג, מעבר רפואי צפוני, מרוחב 4.10 מ' לרוחב 6.95 מ'. המעבר הקיים מתחיל באולם הכניסה הראשי של ביה"ח, עד לאולם הכניסה המזרחי החדש. בתכנון המוצע מרחיבים את המעבר במקטע ממגדל האשפוז ועד הלובי החדש בשל הכפלת נפח תנועת אנשים במעבר הראשי.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

המעבר כולל קומה אחת, במפלס הקרקע. $H=+3.75$. (גובה מעקה $H=+5.08$).

ג. קווי בנין

קווי הבניין יהיה ע"פ תכנית מפורטת מס' 506-0562975 – "המרכז הרפואי על שם חיים שיבא תל השומר".

2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

מעטפת המבנה הקיים עשויה אלמנטים טרומיים בחיפוי לוחות אבן סינית נסורה, בגוונים וגדלים לפי הקיים במתחם (גרניט בגוון ורוד לגמר FLAMED, והפסים בגוון ורוד כהה מלוטש). החלק המוצע כולל חלונות קבועים ודלתות דו כנפיות עם פרופילי אלומיניום כדוגמת 'קליל 4900', עם זיגוג אנטי-סאן, מסוג AGC STOPRAY INDIGO 48T, מס' צבע R065-81. רפלקטיביות 8%. חיפוי אלומיניום אלוקובונד בגוון טבעי.

חזית חמישית

מאחר והמעבר נמצא ברובו מתחת למבנה קיים, התוספת המוצעת יוצרת גגון אורכי יחסית קטן וצר שניקוזו מתחבר לצמגי"ים קיימים. אין ציוד על הגגות. ישנם שיפועי גג עם איטום וחלוקי נחל

3. קומת הקרקע / קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

המעבר נמשך מאולם כניסה מערבי של שיבא עד אולם כניסה מזרחי של שיבא.

מס' דף: 20

בנוסף יש פתחים לפרוזדורים שמחברים מצפון: לרפואה גרעינית, אגף מעבדות, מרכז הסרטן והלובי המזרחי החדש. ומדרום: 3 יציאות לגינה, פתח להרחבת מרכז הסרטן ולמכון לרפואה גרעינית החדש.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטחים פתוחים - שימושים:

- מעברים ודרכי תנועת רכבים והולכי רגל
- תאורת פיתוח וכבישים
- מעבר תשתיות ציבוריות
- שטחים לפיתוח נופי
- קירות תמך
- ספסלי גן
- תשתית לשימוש באירועים ייחודיים של בית החולים

ב. הוראות פיתוח:

- יש לבצע ריצוף שבילים ומדרכות.
- יש לבצע נטיעת עצים ושתילת צמחייה.
- קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים
- העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.
- יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

5. פיתוח השטח:

- לא קיים פיתוח שטח. המעבר צמוד לגינה שמעל המכון לרפואה גרעינית, המתוכננת בהתאם.

3. הערות אגף התכנון:

יש לעדכן את שם התכנית ל-"ב.פ/865/הרחבת מעבר חירום טרכטנברג"

4. חוות דעת אגף התכנון: לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי

החלטות

לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי. אין באמור באישור תכנית העיצוב כדי לאשר זכויות בניה ו/או שימושים מכוח התכניות החלות. נושאים אלו ידונו ויבחנו במועד הגשת הבקשה להיתר.

פרטי ההצבעה:

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

תוכנית לתשתיות לאומיות: תת"ל 70 א**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025

שם: רכבת קלה במטרופולין תל אביב - הקו הסגול - מקטע מערבי
נושא: דיון חוזר
 רמת-גן

שטח התוכנית: 925,256.000 מ"ר

סמכות: ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

יחס	לתכנית
כפיפות	תמ"א/4/2
כפיפות	תמ"א/23 שינוי 9
שינוי	תמ"א/38

גבולות התוכנית

בתחום רמת גן ברחובות - האלוף שדה, דרך שיבא, דרך חדשה ממזרח ומדרום לתל השומר, רחוב רפאל איתן ורחוב מקס ואנה ווב.

בעלי עניין:

יזום/מגיש: נתיבי תחבורה עירוניים - נתע

עורך התכנית: אדרי' שמואל שילה

בעלים: מדינת ישראל ורשויות מקומיות

גושים/חלקות לתכנית:**מטרת הדיון**

דיון בהארכת מועד לדון בתביעת הפיצויים בהתאם להוראות ס' 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), שהוגשה ביום 4.11.24.

מטרת התכנית

התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים תל אביב-יפו, גבעתיים, רמת גן וקריית אונו, כחלק מרשת קווי מתע"ן ברובו על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח לרצועת מתע"ן, במפלס הקרקע, שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
- הוראות לעניין הקמת תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים, הקמת תחנה לתחבורה ציבורית, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
- הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו לפי העניין, מתן היתרי בנייה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
- הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
- הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התכנית.
- קביעת ייעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
- הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
- הוראות לעניין הריסת מבנים.

פרטים:א. **רקע.****1. מהות התכנית**

התכנית להקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

מס' דף: 22

הקו הסגול, המוצע בתכנית זו, הינו חלק מרשת קווי רכבות שנקבעו בתמ"א/23/א/4 - תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב – שקבעה את הרצועות לתכנון של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

התכנית הינה חלק מסדרה של תכניות לתשתיות לאומיות, שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, הקבוע בתמ"א. תכניות אלה יצטרפו לתכניות המתאר המחוזיות המפורטות הכוללות את תוואי הקו האדום. התכנית ממקמת את רצועת המסילה, בתוך תחום הרצועה לתכנון, כפי שנקבעה בתמ"א למעט מספר מצומצם של שינויים. התכנית מתבססת בעיקרה על דרכים מאושרות בתכניות שאושרו קודם לאישורה של התמ"א.

התכנית כוללת הוראות מפורטות המאפשרות, בהתאם לסעיפים 145, 261 (ד), ו-261 (ה) לחוק התכנון והבנייה, לבצע את כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו באמצעות מתן הודעה, היתר או הרשאה, או בפטור מהיתר לפי העניין ובהתאם לדין.

התכנית תאפשר את הקמת המתע"ן מכוחה, ואולם אין בהוראותיה כדי לקבוע הנחיות תפעוליות ביחס לרכבת הקלה או לקווי המתע"ן בכלל. תכנית זו יכולה לשמש כל קו מתע"ן אחר. התכנית כוללת גם הוראות המאפשרות ניצול הזכויות לפי תמ"א/38, גם במקרים בהם תידרש הריסת המבנה לצורך מימושה של תכנית זו, בתנאים שפורטו בתכנית.

2. מסלול הקו

תחילתו של הקו הסגול, בתכנית זו, במסוף 2000 בתל אביב בסמוך לתחנת סבידור, מסוף אוטובוסים וקו המתע"ן האדום. משם הוא ממשיך מערבה לאורך רחוב ארלוזורוב בתל אביב. ברחוב בן יהודה הוא פונה דרומה ועובר לאורכו ולאורך רחובות אלנבי והעליה. הקו פונה מזרחה ברחובות לוינסקי וההגנה וממשיך מזרחה על דרך השלום והאלוף שדה ברמת גן. במחלף האלוף שדה הוא חוצה על גשר את דרך מספר 4 וממשיך על דרך שיבא, שם קיימת נקודת פיצול שבה ממשיך הקו דרומה לכיוון המרכז הרפואי שיבא בתל השומר וצפונה, על דרך רפאל איתן, שדי אהרון קציר ורחוב מקס ואנה ווב, באוניברסיטת בר אילן.

3. תוואי הקו הסגול בתחום רמת גן

תוואי הרכבת, כאמור חוצה את רמת גן בחלקה הדרומי לצד הגבול עם גבעתיים לאורך דרך אלוף שדה. באזור זה עובר הקו בצומת אלוף שדה / דרך בן גוריון ובקרבתו פונה ממרכז הציר אל עבר הגדה הצפונית של דרך אלוף שדה, אל תחום רצועת השצ"פ הניצבת מצפון לדרך בסמוך למבנים הניצבים ברחוב הבייליים. באזור זה חוצה המסילה בשטח תחנת תדלוק, אשר על פי תשריט התכנית סומן להריסה. בחלק מהרצועה הירוקה בחלקה הדרומי של דרך אלוף שדה משולב מקלט מרכזי. בעקבות כניסת הרק"ל והסטת נתיבי תנועת הרכבים דרומה, על שטח השצ"פ הקיים, יהיה צורך להזיז את המקלט או למצוא פתרונות כניסה ואוורור חדשים ככל שיידרשו על ידי העיריה והג"א.

בסביבה זו מתוכננות שתי תחנות נוסעים: תחנת יצחק רבין ותחנת הירדן (תחנות מסוג רציפים מקבילים, כאשר הרציף הצפוני מהווה חלק מהמדרכה הצפונית של רחוב אלוף שדה).

במפגש הרחובות אלוף שדה ודרך רבין תוכנן בעבר שיקוע לרכב הבא מצפון ופונה מזרחה (גורם המחליף את הפניות בצומת בכיוון זה), זאת על מנת לשפר את רמת השירות התחבורתית בצומת. תכנון זה הוצג למחלקות התכנון והתנועה בעיריית רמת גן, אך הוקפא בתכנית המופקדת. מערך הפעילות יחד עם מעבר הרכבת הקלה נותר ללא שיקוע.

במרחק 300 מטר מצומת רחוב הירדן מזרחה, מתוכנן תוואי הרכבת הקלה לעלות על גשר שיוביל לתחנת אלוף שדה המוגבהת מעל למחלף אלוף שדה. תחנת זו תמוקם כ- 20 מטר מצפון לגשר אלוף שדה הקיים, מעל לכביש 4.

גשר אלוף שדה זכה להרחבה בדופן הצפונית לשם הקמת רציף ולצורך הוספת שביל אופניים המחבר את אזור רמת גן ממערב עם אזור המרכז הרפואי בתל השומר ושכונות מזרח העיר רמת גן.

תחנת אלוף שדה היא תחנה מסוג רציף מרכזי, כך לדעת המתכננים ייחסכו חציות מיותרות של הולכי רגל בתחום הגשר והתחנה. הקישור מערבה עבור הולכי הרגל יתבצע באמצעות מעלית או מדרגות המובילות לאזור שמתחת לגשר ומשם ניתן יהיה להמשיך אל עבר דרך אלוף שדה או לגשר. הקישור מזרחה יתאפשר באמצעות מדרכה על הגשר. כמו כן, בעתיד מתוכנן מסוף תנועה עבור רכבת ישראל לצד מסוף הנוסעים הקיים של האוטובוסים. קישור לתחנה יתאפשר דרך מעבר הולכי רגל שיעבור מתחת לגשר אלוף שדה הקיים, ויתחבר לרחבת הולכי הרגל הממוקמת מתחת לגשר הרק"ל.

בגשר אלוף שדה עובר התוואי מעל כביש 4 בגשר חדש הצמוד מצפון לגשר המחלף הקיים ועובר מזרחה אל דרך שיבא. התוואי ממשיך בצידה הצפונית של דרך שיבא בשטח המוגדר כשטח לתכנון בעתיד המחייב את הרחבת דרך שיבא מצפון, בחלקים המוגדרים כיום כשטחים חקלאיים או דרכים אך בעתיד מתוכננים לבנייה (שכונת גני אז"ר). במהלך הקו מזרחה חוצה התוואי את רחוב הארזים תוך כדי מעבר לצד הדרומי של דרך שיבא. התוואי ממשיך מזרחה בדרך שיבא בתווך שבין שטחי כפר אז"ר לקריית החינוך (בגבול התכנית המאושרת רג/1541/א). בחלק זה מתוכננות שתי תחנות נוסעים. האחת תחנת דרך שיבא – תחנה מסוג רציפים מקבילים, בצידה הדרומי של הדרך. תחנה זו תשרת את אנשי כפר אז"ר, רמת אפעל ודיירי ומשתמשי קריית החינוך. תחנה שנייה – תחנת שיבא מערב – מסוג רציפים מקבילים, במרכז רוחב זכות הדרך מיועדת לשרת את הבאים למרכז הרפואי ואת אזורי הבינוי והתעסוקה המתוכננים ממערב בקריית החינוך.

התוואי מתפצל לשניים בצומת הרחובות רפאל איתן ודרך שיבא. הזרוע הדרומית מקיפה את בית החולים ממערב ומדרום ומובילה בתחום השטחים החקלאיים עד לדרך מוטה גור בגבול רמת גן – קריית אונו, בגבול התכנית המאושרת לדרך מוטה גור - תדמ"ת/2004.

יוער כי בעבר התוואי חצה את דרך מוטה גור ופנה צפונה בגבול קריית אונו אל דרך מוטה גור וכן גוריון לכיוון אוניברסיטת בר אילן. תוואי זה השתנה בתכנית המופקדת.

השלוחה הצפונית פונה מצומת הרחובות דרך שיבא ורפאל איתן וממשיכה בתוואי רפאל איתן בחלקו המשוקע בגבול כפר אז"ר ושטחי השכונה בהקמת "קריית קריניצי החדשה – "המשולש הגדול". יש לציין כי התוואי עובר בחלק הכביש המשוקע המתוכנן לאורך דרך רפאל איתן. תחנת הרכבת מתוכננת בחלקה הצפוני של הדרך – תחנת רפאל איתן צפון המתוכננת מסוג רציפים מקבילים במרכז הדרך.

רחוב רפאל איתן תוכנן מלכתחילה במסגרת תמ"א/23/א והיה אמור לכלול במרכזו רצועה עבור תוואי הרכבת הקלה. למרות ביטול התוואי בקטע זה במסגרת תמ"א/23/א/4 לא נערכו שינויים ורוחב רצועת הדרך של הכביש נותר כשהיה.

מאזור זה ממשיכה המסילה צפונה, בגבול רמת גן וקריית אונו, חוצה את כביש "מכבית" ופונה אל שטחה של אוניברסיטת בר אילן ומקיפה את שטח הקמפוס ממזרח, בגבול שכונת רמת אילן. באזור זה מתוכננות שתי תחנות בר אילן לשימוש ציבור הסטודנטים והמתגוררים באזור.

א. הוועדה המחוזית תל אביב העבירה את הערותיה לתכנית תת"ל/70/א' כמפורט בישיבתה מספר 832 מיום 25.01.2016.

ב. תכנית תת"ל/70/א' אושרה למתן תוקף ביום 18.07.2017, י.פ. 7546.

ג. ביום 24.07.2022 הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. התביעה הוגשה על ידי ד"ר עו"ד פרוכטמן, ב"כ מספר בעלים במושב כפר אז"ר הגובלת בתחום התכנית (מצ"ב). (להלן: "הבקשה")

רקע לדיון הנוכחי : הארכת מועד לדיון בתביעת הפיצויים בועדה המקומית

- א. בתאריך 15.8.24 ניתנה החלטת שר הפנים בבקשות שהוגשו על ידי תושבי כפר אז"ר בבקשה להארכת המועד להגשת תביעה בהתאם להוראות ס' 197 לחוק, ביחס לתת"ל א/70 בגינה אישר שר הפנים את הבקשה והאריך את המועד להגשת התביעה.
- ב. נימוקי ההחלטה בתמצית הינם, כי כפר אז"ר לא שקט על שמריו ונקט בפעולות תכנוניות ומשפטיות וכן שהעילה להגשת התביעה נבעה משינויים שהוכנסו בתכנית בעקבות גילוי של מובל ניקוז שנבנה על ידי עיריית רמת גן שלא כדין ושנת"ע והות"ל לא התנגדו לבקשת הארכה.
- ג. בתאריך 4.11.24 ובעקבות הארכה שניתנה על ידי שר הפנים כאמור, הוגשה תביעת פיצויים בהתאם להוראות ס' 197 לחוק בסכום נטען של 9.7 מיליון ₪, (להלן: "התביעה") מטעם ה"ה גולדשטיין, נהוראי, בן דרור, אושרת, רייכנברג, ורד ושקלרש המיוצגים על ידי עו"ד יוסף פרוכטמן ועל ידי שמאי המקרקעין רן וירניק (להלן: "התובעים").
- ד. בהתאם להוראות סעיף 198(ב) לחוק וכן להוראות ס' 5 לתקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה) תשל"א – 1971, המועד לדיון בתביעה על ידי הועדה המקומית הינו 90 ימים מהיום בו הוגשה, דהיינו עד לתאריך 6.2.25.
- ה. במסגרת שיחות והתכתבות עם ב"כ התובעים מתאריך 29.12.24 ניתנה ארכה מוסכמת על ידו לקיום הדיון בועדה המקומית עד לתאריך 6.4.25 וכן התקיימה פגישה בניסיון לבדוק האם ניתן לסיים את המחלוקת בין הצדדים בהסכמה.
- ו. הועדה המקומית תתבקש להאריך את המועד לקיום דיון בתביעה לתקופה של 90 ימים ממועד ישיבת הועדה וזאת על מנת שניתן יהיה להשלים את קבלת חוות הדעת המקצועיות הנדרשות לגיבוש עמדת הועדה המקומית ביחס לתביעה.

חוות דעת השירות המשפטי (בשיתוף עם עו"ד ענת לוי) בנושא הארכת המועד לדיון בועדה המקומית בתביעה:

1. תת"ל א/70 עוברת בתחום העיר רמת גן וכפועל יוצא מכך הוגשו ביחס אליה מספר תביעות פיצויים.
2. בהתאם להוראות ס' 119ד' לחוק נת"ע מחוייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מהפיצוי בהתאם להוראות ס' 197 לחוק.
3. נת"ע קיבלה את התביעה במקביל למועד בו התקבלה התביעה אצל הועדה המקומית ובהתאם להוראות ס' 198(א) לחוק על הועדה המקומית לאפשר לנת"ע להעלות בפניה את טענותיה טרם קבלת החלטה בתביעה.
4. על מנת שהן הועדה המקומית והן נת"ע יוכלו לבחון את התביעה ובכלל זאת להתייחס לחוות הדעת המקצועיות שצורפו אליה, כגון חוות דעת שמאית (שמאי המקרקעין רן וירניק) חו"ד סביבתית (תו"פ יועצים והנדסה בע"מ) ועוד, נדרשות הועדה המקומית ונת"ע לשכור יועצים מקצועיים מתאימים כדי לבחון את הטענות הכלולות בתביעה ואת חוות הדעת המקצועיות התומכות בהן (להלן: "חוות הדעת המקצועיות").
5. בנסיבות שבהן שכירת שירותי היועצים המקצועיים מצריכה הליכי מכרז וכיו"ב נדונה הבקשה לארכה להגשת תשובת הועדה המקומית ונת"ע.
6. במסגרת החלטת ועדת המשנה מתאריך 15.6.25 משיבה מספר: 2025011 נקבע כי המועד האחרון שעל הועדה המקומית לדון בתביעה, ידחה לתאריך 14.10.25.
7. אלא שחוות דעת המקצועיות כאמור טרם התקבלו. מנת"ע נמסר לשירות המשפטי כי הנושא עוכב בעיקר בגלל שנדרשת חוות דעת סביבתית והתביעה הוגשה הרבה לאחר תום המועד, כך שכל החוזים שהיו בנת"ע עם יועצי הסביבה כבר תמו והדבר הצריך אישור מטלה תקציבית.

מס' דף: 25

8. בנסיבות אלה, נדרש פרק זמן נוסף של 90 ימים לקבלת חוות הדעת המקצועיות הן של הועדה המקומית והן של נת"ע וכן קבלת עמדת נת"ע לתביעה, על מנת שכל אלה יוצגו לוועדה המקומית לשם קבלת החלטתה.
9. לאור האמור לעיל, תתבקש הועדה המקומית להאריך את המועד לקיום דיון בתביעה ב- 90 ימים ממועד הדיון בבקשת הארכה, דהיינו עד לתאריך 07.03.2026.

המלצת מהנדס העיר

על בסיס כל הנימוקים המשפטיים המפורטים, יש לקבל את המלצת הייעוץ המשפטי של הוועדה המקומית להאריך את המועד לקיום דיון בתביעה ב- 90 ימים ממועד הדיון בבקשת הארכה, דהיינו עד לתאריך 07.03.2026

החלטות

להאריך את המועד לקיום דיון בתביעה ב- 90 ימים ממועד הדיון בבקשת הארכה עד לתאריך 07.03.2026

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מפורטת: 506-1125368**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025

שם: רג/מק/1889 - הרא"ה 91-89, רמת גן

נושא: דיון חוזר

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,100.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 33 גרסת תשריט: 15

יחס	לתכנית
החלפה	רג/340
החלפה	רג/340/ג
החלפה	רג/340/ג/1
החלפה	רג/340/ג/15
החלפה	רג/340/ג/21
החלפה	רג/340/ג/3
החלפה	רג/340/ג/1/3
החלפה	רג/מק/340/ג/11
החלפה	רג/מק/340/ג/11/
החלפה	רג/מק/340/ג/17
החלפה	רג/מק/340/ג/21/
החלפה	רג/מק/340/ג/2/3
החלפה	רג/מק/340/ג/33
החלפה	רג/מק/340/ג/38
החלפה	רג/מק/340/ג/9

בעלי עניין:

איטין נכסים בע"מ

יזם/מגיש:

עומר רבין

עורך התכנית:**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6159 חלקות: 332-333

פרטים:**א. נתונים כמותיים:**

1. מס' יח"ד קיים בהיתר: 18
2. שטח יח"ד ממוצע קיים בהיתר: כ-60 מ"ר
3. מס' יח"ד מוצע: 52
4. שטח יח"ד ממוצע מוצע: 85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)
5. יחס הריסה ובניה מוצע: 1: 2.88

ב. גבולות התוכנית:

התכנית ממוקמת בשכונת יד לבנים, על רחוב הרא"ה בגבול עם בני ברק, בין הפניה לרחוב ירושלים (בני ברק) לפניה לרח' היתד. מצפון לתכנית נמצאת חלקה 331 בגוש 6159 בייעוד מגורים ובה בינוי ישן, מדרום לה חלקה 725 בגוש 6159 בייעוד מגורים שהתחדשה במתווה תמ"א 38 בשנת 2014, מערבית לתכנית רחוב הרא"ה ומזרחית לה מבנים בתחום השיפוט של העיר בני ברק.

ג. רקע:

1. על שתי החלקות קיימים שני מבנים משנות ה-60 בני 3 קומות על גבי קומת קרקע מפולשת עם חניות. המבנה בהרא"ה 89 כולל גג רעפים, בעוד המבנה בהרא"ה 91 בעל גג שטוח.
2. במסגרת תיאום התכנית נעשה ניסיון להגדיל את שטח התכנית ולכלול את החלקות על הרא"ה 85-87. הניסיונות לחיבור לא צלחו בעקבות סירוב הדיירים באותן חלקות. לאור זאת נותרה התכנית בשטח מצומצם.
3. **פרוט על שטחי בנייה קיימים:**
הרא"ה 89 - לפי היתר בנייה מס' 20359 משנת 1964 (היתר שינויים לתכנית 20088):
שטח קומת קרקע (מחושב כולל קומה מפולשת) 224.25 מ"ר

שטח קומה טיפוסית 179.95 מ"ר + 64.67 מ"ר מרפסות (3x)

שטח כולל קיים 828.77 מ"ר

הרא"ה 91- לפי תשריט בית משותף (הוצג היתר בנייה מספר 14434 משנת 1959):

שטח קומת קרקע (כולל קומה מפולשת) 182.73 מ"ר + 36.11 מ"ר מרפסות

שטח קומה טיפוסית 192.21 מ"ר + 52.24 מ"ר מרפסות

שטח כולל קיים 737.23 מ"ר

סה"כ שטח כולל קיים: 1,566

סה"כ שטח כולל אפשרי לאחר הגדלת 400% לפי סעיף 70ב(א)(1) לחוק התכנון והבניה - 6,264

מ"ר (עיקרי + שירות + מרפסות)

ד. תכנית כוללנית – ר/ג:1:

תכנית המתאר הכוללנית המופקדת נותנת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית, ובתוך כך קובעת את גובה הבינוי המרבי האפשרי וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר יבחנו פרטנית את ערכי המקום ודיוק הגובה המתאים.

ברחוב הרא"ה שבשכונת יד לבנים קבעה תכנית המתאר בינוי בגובה שלא יעלה על 9 קומות ברוטו, בנוסף, רחוב הרא"ה מתוכנן להיות רחוב בעל חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ה. מדיניות השכונה/ציר:

תכנית מדיניות שכונת יד לבנים, אשר אושרה ב-15.05.22 קבעה כי ברחוב תהיה בנייה בעצימות מתונה, שלא תעלה על 9 קומות ברוטו. תמורה ציבורית תהיה בהקצאת קרקע של לפחות 650 מ"ר, במקרים בהם בשל אילוף תכנוני או הנדסי יוכח בפני אגף התכנון כי אין התכנות להקצאת קרקע לצרכי ציבור תבחן אפשרות לתועלת ציבורית מבונה. תכנית המדיניות מכווינה להתחדשות באמצעות מתחמי תכנון של לפחות 2 מגרשים עם עדיפות ל-3 או יותר. תכנית המדיניות קבעה שברחוב הרא"ה יתאפשר מסחר בקומת הקרקע ובמידה ויתממש מסחר לא יותרו דירות גן.

ו. מדיניות מחוזית:

התכנית ממוקמת במרחק של כ-800 מ' מתחנת מטרו הרא"ה שמתוכננת כיום, ואינה נמצאת בתחום הטבעת הראשונה והשניה של המטרו.

ז. מצב מוצע כפי שהוצג בדיון בוועדת המשנה מיום 09/02/2025

1. מונה תדפיס תקנון: 33 מונה תדפיס תשריט: 15

2. תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, בינוי של מבנה בגובה של 9 קומות מעל קומה קרקע בעלת חזית מסחרית ושטח לצרכי ציבור סה"כ מוצעות 52 יח"ד בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר ליח"ד.

3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:

א. זכויות בנייה לכל שימוש - 3,802 מ"ר עיקרי ו-1,645 מ"ר שירות לשימוש המגורים. 150 מ"ר עיקרי ו-16 מ"ר שירות לשימוש המסחר, ו-120 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות לצרכי ציבור. שטח מרפסות 624 מ"ר (ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד).

ח. חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדס העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק צורפה לסדר היום.

ט. חוות דעת מהנדס העיר לפי סעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבנייה צורפה לסדר היום.

י. סיכום חוות דעת פרוגרמטית:

א. הפרויקט הנבחן מציע 52 יח"ד, מתוכן 18 יח"ד מתחדשות ו-34 יח"ד חדשות, המהוות יחד תוספת מוערכת של 152 תושבים.

מס' דף: 28

ב. סעיף 4.1.1. חסר ואינו נכתב מפורשות כי השימושים מותרים למוסדות ציבור. כמו כן, מומלץ להגדיר את מירב שירותי הציבור המותרים בחוק התכנון והבניה, מלבד אלו העשויים להוות מפגע רעש לדיירי הבניין ותושבי הרחוב.

התכנית מציעה 130 מ"ר (120 עיקרי + 10 שירות) לטובת שירותי ציבור בקומת הקרקע, וכן חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר¹. תא שטח זה קטן, ואינו מאפשר גמישות רבה בשימושי הציבור האפשריים. שטח זה מאפשר שילוב, למשל, של כיתת גן ילדים או מועדון לגיל השלישי. בתרחיש 2035 נראה כי יתכן מחסור של כיתות גני ילדים, ובהתאם ניתן לבחון שילוב כיתת גן בפרויקט זה.

יא. בחינה שמאית:

תושלים לאחר קבלת הנספחים הרלוונטיים

יב. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2025003 מיום 09/02/2025 ובה הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

ככל שיידרש דיון להארכת תוקף החלטת הוועדה, תתאפשר הצגת מחלוקות בנושאים שהוגדרו להכרעת הגורמים המקצועיים.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו, עו"ד מנחם דוד, פרופ' יזהר אופלטקה)

יג. חוות דעת אגף התכנון לדיון בוועדה מס' 2025003 מיום 02/09/2025: להמליץ לוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. צפיפות:

תמהיל:

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית ולכן כלכליות הפרויקט ותקן 21 יבחן ע"י שמאי הוועדה המקומית. יש להשלים את הנספח הכלכלי בהקדם לצורך בדיקתו ע"י שמאי הוועדה. ככל שלשמאי הוועדה יש השגות על מספר יחידות הדיור ו/או השטחים, הנושא יתואם ויתוקן במסמכי התכנית.

א. לא קיימת התייחסות בנוגע לתמהיל יחידות הדיור כלל במסמכי התכנית. יש לעדכן כי לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר (עיקרי + שירות)

2. זכויות בניה:

א. מבוקשים 43% שטחי שירות, אחוז גבוה ביחס לתכנית בבינוי מרקמי. יש לעדכן את אחוז שטחי השירות לעד-35% בהתאם למקובל. תתאפשר הקלה מסעיף זה ככל שיוכח בפני אגף התכנון שהפרויקט מצריך יותר שטחי שירות, בשלב תיקון התכנית.

3. בינוי:

א. גובה בינוי: מבוקש מבנה בן 10 קומות (9 קומות מגורים מעל קומת קרקע בעלת חזית מסחרית ושטח לצרכי ציבור) מדובר בחריגה מתכנית המתאר הכוללנית ומהמדיניות בשכונה שמתוות בינוי בגובה של 9 קומות ברוטו.
מדובר בתב"ע מצומצמת בשטחה אשר לה שני מגרשים בודדים ושטח מוגבל (כדונם שטח כולל), בהתחשב בכך הפחתת קומה עלולה להשפיע על היכולת להתחדש במתווה זה לפי הנתונים הכלכליים הקיימים היום. לאור זאת, תבחן אפשרות לצמצום קומות ל-9 (ברוטו) בהתאם למסקנות שמאי הוועדה המקומית. ככל שלא יתאפשר צמצום קומה, יעשה מאמץ לנסיגות משמעותיות בשתי הקומות העליונות.

ב. גבהי קומות: יש לתת גבהי קומות מרצפה לרצפה. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ' מרצפה לרצפה, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' מרצפה לרצפה, גובה קומת הגג לא יעלה על 3.5 מרצפה לרצפה.

ג. קווי בנין:

¹ ראו סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית.

1. קו בניין קדמי המוצע לרח' הרא"ה נקבע ל- 1 מ' ומהווה שינוי לקו הבניין המאושר של 2.5 מ' שקיים כיום. רחוב הרא"ה הינו רחוב ראשי אשר בו מדרכות צרות. לא ניתן לצמצם את קו הבניין המאושר, אלא לעשות מאמץ להרחיבו ככל הניתן. במקרה זה ברור כי לא תתאפשר להרחיב את קו הבניין, אך יש לשמור עליו ולא לצמצמו.
2. קו הבניין האחורי המאושר הינו 5 מ'. במסגרת התכנית מבוקש קו בניין אחורי של 3 מ' לכיוון מבני מגורים בשטחה המוניציפלי של העיר בני ברק (גבול תחום השיפוט). – קו בנין זה מקובל על אגף התכנון.
3. קו בניין צדי דרומי 3 מ' לכיוון חלקה 725, מקובל על אגף התכנון.
4. קו בניין צדי צפוני לכיוון חלקה 331 3 מ', מקובל על אגף התכנון.

תכסית:

1. התכסית המבוקשת הינה 60%, מצוין כי תכסית זו איננה כוללת גזוזטראות. מדובר בתכסית גבוהה מהמקובל בפרויקטים מסוג זה. החרגת המרפסות מהתכסית מהווה פריצה של מושג ה"תכסית" ואינה מקובלת. יש לעדכן לתכסית 60% כולל גזוזטראות.
2. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחת.

תועלת ציבורית:

- א. התכנית מציעה 130 מ"ר (עיקרי + שירות) בעבור שטח בשימוש ציבורי בבעלות העירייה. בהתאם לחוות דעת יועץ הפרוגרמה יש להרחיב את סל השימושים של שטח זה, ולהכיל גם את סעיף 188 לחוק. מכיוון ששטח זה יכול וישמש כגן ילדים אשר מצריך חצר מוצמדת בגודל מינימלי של 175 מ"ר (אפקטיבי) אגף התכנון יחליט אם נדרשת הצמדת החצר טרם הפקדת התכנית (לאחר בחינת המצב מול יועץ הפרוגרמה ואגף החינוך).
- ב. תתאפשר גמישות לבחינה של נסיגה באזור החזית המסחרית או לקולונדה. ככל שדבר זה יתאפשר תבחן היכולת של מימוש תועלת ציבורית לבחינה ואישור אדריכלית העיר.
- ב. מוצג בנספח הבינוי שטח שירות בקומת הקרקע ששימושו אינו ברור, יש להבהיר מול אגף התכנון.
- ג. יש להתאים את תקנון התכנית לנוהל תכנון חושב רישוי בתיאום עם אגף התכנון.
- ד. תכנית זו הינה תכנית נקודתית, יש לוודא התאמה מול ההנחיות המרחביות.
- ה. לא יותרו ממ"דים הצמודים לחזית לרחוב הרא"ה.

יחס בין תכניות:

- א. מדובר בתב"ע נקודתית, אך יובהר כי היא מכילה את כלל הזכויות שניתן לקבל בשטח, על מנת להבהיר זאת יש להוסיף מתחת לטבלה 5: התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה מתכנית רג/340 על שינוייה.
- ב. יש לתקן את טבלת יחס בין תכניות בתיאום עם אגף התכנון.

שימושים:

- א. אחסנה למגורים תותר רק בתת הקרקע, יש לציין בסעיף השימושים באופן מפורש.
- ב. בשל ריבוי השימושים בקומת הקרקע, לא יותרו דירות גן.
- ג. בכל אופן, יש להתאים את השימושים לתכנון חושב רישוי.

מסחר:

- א. מבוקשים 166 מ"ר למסחר סה"כ (עיקרי + שירות). שטחי מסחר שלא ימומשו יתכלו.
- ב. יותר מסחר רק בקומת הקרקע.

2. **אשפה:** ככלל פתרונות אשפה הם תת קרקעיים, במידה ויוכח כי ישנה בעיה הנדסית לתכנון פינוי אשפה מתת הקרקע יוצג פתרון פינוי אשפה אחר אשר יתואם ויאושר ע"י אגף שפי"ע, יועצת הפיתוח ואגף התכנון.

תנועה וחניה:

- א. תקבע זיקת הנאה לכלי רכב על רמפות הגישה לתת"ק בעבור חלקות 330 ו-331 לכשיתחדשו.
- ב. חניה – עבור 100% מהחניות בפרויקט תהייה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.
- ג. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

פיתוח:

- א. יש לצרף תכנית מדידה עדכנית לגיליון הפיתוח.
- ב. יש להשלים תכנית פריסת קירות.
- ג. מיקום רמפת הגישה לתת הקרקע יהיה במרווח שבין המבנים, שיפוע הרמפה יחל אחרי קו זיקת ההנאה של הולכי הרגל.
- ד. הרא"ה 89 - גובה ה- 00 של הכניסה למבנה יהיה מקסימום 29.40 ללא מדרגות ורמפות בזיקת הנאה.
- ה. הרא"ה 91 - גובה ה- 00 של הכניסה למבנה יהיה מקסימום 29.70 ללא מדרגות ורמפות בזיקת הנאה.

- ו. גבהי המסחר יותאמו לגובה של המדרכה.
 - ז. רחבת כיבוי אש תהיה משותפת לשני המגרשים, מול הכניסה לחניון בניצב למדרכה.
 - ח. כל המרווח הצדי של המגרשים יש לתכנן גינןן פרט לשביל הכניסה. הגינןן יהיה גינןן משותף בעומק של 1.2 מ'.
 - ט. לכל בניין יתוכנן חדר אשפה וגז.
 - י. זיקת הנאה תהיה פנויה מעמודי בניין, קירות גדרות וכ"ד.
 - יא. אין למקם בזיקת הנאה תשתיות כגון: פילר חשמל תקשורת, מים וכ"ד.
 - יב. תחום זיקת הנאה, לכל אורכו בשני הרחובות, יהיה פנוי ממתקנים ומכל אלמנט בנוי ויפותח ברצף כהמשך של המדרכה הציבורית.
 - יג. יש לתכנן נטיעת עצים חדשים לאורך רחוב הרא"ה והן בתחום הפרויקט.
 - יד. החזיתות לרחובות יהיו עם מסחר רציף וללא חדרי שירות/טכני.
 - טו. מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות, לא יותרו ערוגות מוגבהות.
 - טז. יש להראות תכנון של הפיתוח כולל מפלסים וגבהים של הפיתוח והגדרות, כמו כן יש להציג חיבור פיתוח לסביבתו גם בחתכים.
 - יז. יש לקבוע בתקנון התכנית כי מיקום רחבת כיבוי אש ייבחן בשלב תיאום עיצוב אדריכלי ויתואם עם יועצת הנוף של הוועדה.
 - יח. **15% משטח המגרש ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. ככל שישנו צורך, שימוש במתקני החדרה יהיה בנוסף לשטחי החלחול בנדרש לעיל. במידה ויוכח כי ישנה בעיה עם שטחי החלחול, יומצא פתרון לאישור יועצת הפיתוח ואגף התכנון.** יש להראות את החלחול באופן ברור על גבי התכנית.
 - יט. פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג. לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכוון מעברים ציבוריים.
 - כ. רצועת החזית צריכה להיות פנויה מפיתוח ובזיקת מעבר המשכית למדרכה. גובה הכניסות צריך להיות בהתאם לגבהי המדרכה.
 - כא. יש לעדכן את התכניות הסטטוטוריות התקפות בסביבת התכנית ברקע התשריט ונספח הבינוי.
 - כב. לא יותרו חדרי עגלות בחזית לרחוב.
- 5. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא:**
- א. שחרור עשן ממרתפי החניה יתבצע בארובות שיגיעו עד למעל לגג העליון.
 - ב. יתוכננו גגות מועילים (מגוון, סופג + אנרגטי (סולארי)
 - ג. יתוכנן פיר אוורור שיעלה עד למעל הגג העליון וייתן מענה לכל יחידות המסחר.
 - ד. בקומת המרתף יוקצה חלל ייעודי לשימוש כחדר קירור למזון.
 - ה. תהיה הקפדה על מניעת זיהום אור ומניעת סנוור ישיר או עקיף. לא יותר שימוש בתאורת הצפה, והתאורה תהיה רציפה ולא מרצדת/מהבהבת.
- 6. עצים בוגרים:** סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.
- 7. הוראות הפקעה ורישום:**
- א. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
 - ב. תנאי להפקדת התכנית הינו עדכון מדידה לפי תת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
 - ג. תנאי להיתר בנייה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית רמת גן ומסירתם לעירייה כתנאי לתעודת גמר.
- 8. תנאים להפקדת התכנית:**
- א. מסמכי התכנית יתוקנו במלואם, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
 - ב. לא יתאפשר המשך קידום שלבי היתר לפני שהתכנית תתוקן במלואה והתיקונים יאושרו ע"י אגף התכנון והיועצים הרלוונטיים.
 - ג. חתימה על הסכם עם הגורם הרלוונטי בעיריית רמת גן למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות.
 - ד. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
 - ה. אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
 - ו. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
 - ז. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסותה והטמעתה במסמכי התכנית.
 - ח. אישור פקיד היערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה, בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
 - ט. אישור אגף שפ"ע, כולל התייחסות פרטנית לנושא חדר האשפה.
- 9. מימוש התכנית:**
- ייבחן נוסח משפטי בהתאם לרישוי מהיר המבוקש במקרה זה ויעודכן במסמכי התכנית.
- 10. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובנייה:**

- א. יש לעדכן את שם התכנית ל"רג/מק/1889- הרא"ה 91-89, רמת גן"
- ב. **בטבלה 5 השטח העיקרי למגורים לא יכלול את השטח העיקרי למסחר.**
- ג. יחס בין תכניות- יש להוריד את הכפיפות לתכנית רג/340/ג/29 ולהוריד את ההערות ליחס שמופיעות בשתי התכניות האחרות בכפיפות.
- יש להפריד בין שימושי המסחר והמגורים. בדגש על פינוי האשפה, מחזור וכו'.
- ד. בסעיף 1.4 חסרים סעיפי החוק 70 (א)1, 70 (א)2, 70 (א)3, יש להוסיף. יש להסיר את סעיף 62(א)21.
- ה. בסעיף 1.7 טבלאות איזון והקצאה הינן טבלאות מחייבות (ולא מחייבות חלקית) יש לעדכן.
- ו. בסעיף 1.8 חסרה הכתובת ומספר הטלפון של היזם (שיופיעו בטבלה ולא כהערה).
- ז. סעיף 2.2. 9 הינו בניגוד לחוק התו"ב יש להסירו. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לא יעלו על פי 3 משטח המגרש בהתאם לתיקון 139 לחוק התו"ב.
- ח. סעיף 4.1.1 לא יותרו שימושי אשפה ואחסנה בקומת הקרקע.
- ט. בפרק 4 ישנה בעיה עם הכותרות, יש להסדיר לפי הנושאים הרלוונטיים (לא הכל בינוי).
- י. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א. זה שייך לפרק 6- סעיף תכנית העיצוב.
- יא. סעיף 4.1.2 ג. כל שימושי המסחר יופרדו משימושי המגורים.
- יב. יש להראות את החצר המוצמדת לשטח לתועלת הציבור בנספח הבינוי.
- יג. סעיף 4.1.2 דירות בעלות חזית קדמית בלבד יתוכננו ללא מסתור כביסה – הנושא יבחן בהשוואה להנחיות המרחביות, להחלטת אגף תכנון אם להכניס בתכנית.
- יד. סעיף 4.1.2 ט. 1. נוגד את החוק. לא תתאפשר קומת מרתף נוספת כלל.
- טו. סעיף 4.1.2 ט. 2. יש להסיר את הסעיף ולעדכן לפי הערות הפיתוח.
- טז. סעיף 4.1.2 ט. 5. תותר הקמת מרתפים עד קווי המגרש כלל ועומדים בהפחתת שטח החלחול הנדרש.
- יז. סעיף 4.1.2 י. 4. גאומטריה סופית תקבע בשלב תכנית העיצוב ולא היתר הבנייה.
- יח. טבלה 5- יש להסיר את עמודת גובה המבנה.
- יט. קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט ולא יכתבו בטבלה 5 על מנת למנוע בלבול.
- כ. יש להוסיף נושאים לפרק 6 לפי הנחיות חו"ד אגף התכנון ובתיאום עם אגף התכנון.

11. תוקף החלטה: ארבעה חודשים.

יד. רקע לדיון חוזר בתאריך 26.10.2025:

- א. במהלך התקופה לא התנהל תהליך תיאום ותיקון התכנית מול אגף התכנון. לאחרונה מתקיים תהליך תיאום מול אגף הפיתוח ואגף התנועה, וטרם התקבלו אישורים סופיים.
- ב. לאור לוחות הזמנים לקידום התכנית בסמכות מקומית, יש להשלים את התנאים במהלך חודש הקרוב, על מנת שלא יהיה צורך בסגירת התכנית.

חו"ד אגף התכנון:

להמליץ לוועדה המקומית על הארכת תוקף החלטת ועדת המשנה בישיבתה מספר 2025003 בתאריך: 09.02.2025 בחודש ימים ועד למועד 26.11.2025. ככל והתנאים לא ייושמו התכנית תיסגר, וזאת כדי לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק לטיפול בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

המלצת מהנדס העיר

להאריך תוקף החלטה להפקיד את התכנית בתיקונים ובתנאים, כמפורט בחו"ד אגף התכנון

החלטות

להאריך את תוקף ההחלטה בחודש אחד נוסף ועד לתאריך 26.11.25, בכפוף לתיקונים המפורטים בחוות דעת אגף התכנון. ככל והתנאים לא ייושמו תיסגר התכנית, וזאת כדי לעמוד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק לטיפול בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

פרטי ההצבעה

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

טו. רקע לדיון הנוכחי:

לאור החלטת וועדת המשנה מיום 26.10.2025, אשר כללה הארכת תוקף החלטה קודמת בחודש ימים בלבד, נעשו מאמצים להשלים את הנדרש ע"פ החלטות קודמות שדנו לצורך הפקדת התכנית. יוער כי אמנם התכנית ממוקמת במרחק של כ-800 מ' מתחנת מטרו הרא"ה, אך אינה בתחום תמ"א 70.

א. להלן רשימת ההשלמות שהתקבלו:

- אישור נספח פיתוח
- אישור נספח תנועה
- אישור מחלקת איכות הסביבה
- אישור פקיד היערות
- אישור שפ"ע
- אישור שמאי הוועדה לטבלאות האיזון וההקצאה

ב. להלן רשימת אישורים שטרם התקבלו ונמצאים בטיפול הגורם הרלוונטי:

- חתימה על כתב התחייבות
- כתב שיפוי- בתיאום מול היועמשי"ת
- עדכון מדידה לפי תת"ג- ממתין לאישור
- תיקונים טכניים ותיקון מסמכים בהתאם להערות אגף התכנון- הועברו במהלך חודש זה הערות לדרישות שטרם מולאו, הוגשו תיקונים שנבדקים בימים אלה.

חוו"ד אגף התכנון:

היות ולא הושלמו כלל הדרישות, החלטת אגף התכנון הינה להמליץ לוועדה המקומית על הארכת תוקף נוספת להחלטת ועדת המשנה בישיבתה מספר 2025003 בתאריך: 09.02.2025. הארכה זו הינה אחרונה ותוארך ל-60 ימים נוספים ועד למועד 07.02.2026. ככל ולא יושלמו הדרישות עד למועד זה, התכנית תיסגר.

המלצת מהנדס העיר

הארכה נוספת ל-60 יום ועד לתאריך 29/1/2026

החלטות

הארכה זו הינה אחרונה ותוארך ל-60 ימים נוספים ועד למועד 07.02.2026. ככל ולא יושלמו הדרישות עד למועד זה, התכנית תיסגר.

פרטי ההצבעה:

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

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
36	ה' באייר כ"א 901, רמת-גן	מגדל הנביאים בע"מ		237	6177	10000418117	202401044	1
48	שלום עליכם 16, רמת-גן	עומר שקד		208	6142	10000337815	202400900	2
53	שלום עליכם 16, רמת-גן	תמיר קיש		208	6142	10000442407	202400909	3
58	דרך בן גוריון 243, רמת-גן	שבטי ישראל בית הכנסת		185	6157	10000439872	202401128	4
62	מטה אהרון 5, רמת-גן	ישראל פיגה		194	6159	10000422419	202500178	5
68	שד' הגיבורים 3, רמת-גן	אבן בשדרות הגיבורים בע"מ		122	6125	10000331827	202400069	6
82	שד' הגיבורים 5, רמת-גן	אבן בשדרות הגיבורים בע"מ		594	6125	10000331832	202400070	7
95	המעג"ל 35, רמת-גן	בית וגג רחוב המעג"ל 35 ר"ג		514	6127	10000325738	202300961	8
108	מל"ל 5, רמת-גן	רן בן-נר		571	6159	10000077773	202100739	9
119	חד נס 42, רמת-גן	בילדרו בחד נס 42 בע"מ		1428	6145	8182754367	202000477	10
131	שלום עליכם 8, רמת-גן	תמיר נדל"ן בנייה ירוקה בע"מ		230	6142	10000437929	202401166	11
133	ערמונים 4, רמת-גן	גל קבקוב		234	6210	10000479588	202500407	12

מבקש:

* מגדל הנביאים בע"מ

אבן גבירול 30 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* מגדל הנביאים בע"מ

אבן גבירול 30 תל אביב - יפו

עורך:

* רבקה בראז שורץ

לינקולן 20 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

* רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000418117

כתובת הבניין: ה' באייר כ"א 901, רמת-גן

שטח מגרש: 6756.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6177 חלקה: 237 יעוד: אזור פיתוח;

חלקה: 237 יעוד: דרך מוצעת;

חלקה: 259

תכנית: תממ R/6, אר/6, תממ/219, 31/ג/340, קא/335

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים מגורים מגדל(מעל 20 ק

זכויות בנייה

מס' מגרש: 200

תב"ע קובעת:

תמ"ל/ 1038 גני אז"ר.

המגרש הנו איחוד של:

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

גוש 6177 חלק מחלקה 259 שטח חלקה רשומה 7630 מ"ר

שטח מגרש 200: מ"ר בהתאם לתמ"ל/1038: 2626 מ"ר.

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי (בתחום הקולונדה) רוחב 4 מטר ובשטח 158 מ"ר.

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

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת(למגורים): 11240 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 5930 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 11148 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 28318 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: 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'

צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 46

תכנית: 55 אחוז

קווי בנין:

קו בנין קדמי מזרח – 5 מטר
 קו בנין קדמי מערב - 2 מטר
 קו בנין קדמי צפון - 5 מטר
 קו בנין צדדי דרומי 0 מטר . בתא זה ניתן לחרוג לשימוש מסחרי דרומה עד קו בנין 0, כמסומן בתשריט

קוי בנין למרתפים – 0
 תוך שמירה על שטחים לניהול נגר והנחיה על עומק קרקע פורייה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.

מהות הבקשה:

מגרש 200 הקמת מבנה מגורים בן ק, 24+גג טכני, 3 קומות מרתף הכוללים חניה, צובר גז ותחנת טרנספורמציה תת קרקעית סה"כ 120 יח"ד.

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			
				1609.15				חניה	3.00-	
				272.18				מחסן	3.00-	
		120				11040.55		מגורים	0.00	
				3111.40				חניה	0.00	
				1585.65		78.05		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				631.40				מחסן	0.00	
				649.48				מערכות טכניות	0.00	
				33.77				מעברים לכלל הציבור	0.00	
				3013.39				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
						1689.17		מרפסות מקורות	0.00	
390.32								שטחים מרוצפים לא מקורים	0.00	
390.32		120		10906.42		12807.77				
390.32		0.00% :%בניה		10906.42		12807.77		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הגדלת גובה קומה טיפוסית במגדל מ 3.00 מ' ל 3.15 מ'
 הגדלת גובה 3 קומת פנטהאוז מ 3.00 מ' ל 3.5 מ'
 תוספת 6.75 לגובה מגדל כולל. סה"כ 86.75 מטר גובה מעל כניסה קובעת.
 הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין
 החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב
 שטחי גזוזטראות 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גזוזטאר לא יפחת מ10 מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

המגרש נשוא הבקשה כולל 2 חלקות בגוש 6177 ח' 259 ו ח' 237

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 03.04.24 המתייחס לגוש 6177 וח 259 ונסח טאבו מיום 03.04.24 לגוש 6177 וח 237 הקרקע בבעלות קרן קיימת לישראל.

- 1.2. הוגש הסכם חכירה הנחתם ב-05.02.24 בין רמ"י לבין חברת מגדל הנביאים שהיא המבקשת.
- 1.3. כמו כן הוגש כתב מנוי מטעם מגדל הנביאים לממנה את גיל פרדמן תז 029713971 ואחרים למורשיי חתימה.
- 1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ב-27.12.24. מועד אחרון להתנגדויות 10.01.25.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 08.12.24 הבניה לא קיימת בפועל. השטח ריק.
 - 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
 - 2.3. לא קיים תיק פיקוח
- 3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין. בקשה לחפירה ודיפון מוקדמת במקביל**

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202500487			חפירה ודיפון + עוגנים זמניים. אושרה בוועדה

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל 1038 קיבלה תוקף בתאריך 09/10/2018
- 4.2. קוי בנין:

קוי בניין	בתכנית בינוי	מבוקש	פורסמה הקלה
קדמי מזרח (לרחוב 6)	5 מטר-מעל הקרקע 0 מ בתת קרקע	5 מ מעל הקרקע עד 0 מ בתת קרקע	לא
צדדי צפון (לרחוב 1)	5 מ מעל הקרקע 0 מ בתת קרקע	5 מ מעל הקרקע בליטה במרפסת ב 20 ס"מ נקודתי. עד 0 מ בתת קרקע	פורסמה הקלה : הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין. מבוקש תואם הקלה
אחורי מערב (לרחוב 4)	2 מ מעל הקרקע 0 מ בתת קרקע	2 מ מעל הקרקע עד 0 מ בתת קרקע	לא
צדדי דרום	0 מ מעל הקרקע לפי הוראות התמ"ל בתא שטח זה ניתן לחרוג לשימוש מסחרי דרומה עד קו בניין 0 כמסומן בתשריט. 0 מ בתת קרקע	0 מ מעל הקרקע עד 0 מ בתת קרקע	לא

4.3. קומות:

קומות הבניין	מותר לפי הוראות התכנית תמ"ל 1038	מבוקש בבקשה	חריגה
קומות מרתף	5	3	אין
מעל הכניסה	ק+24+גג	ק+24+גג טכני	אין
גובה מבנה	80	86.70	חריגה ב 6.70 מטר פורסמה הקלה : תוספת 6.75 לגובה מגדל כולל. סה"כ 86.75 מטר גובה מעל כניסה קובעת מבוקש תואם הקלה
גובה קומות מרתף עליונה	לפחות 3 מטר	3,95	אין
גובה קומה טיפוסית	עד 3 מטר	3.15	חריגה ב 15 ס"מ פורסמה הקלה : הגדלת גובה קומה

טיפוסית במגדל מ 3.00 מ' ל 3.15 מ' מבוקש תואם הקלה			
חריגה 50 ס"מ פורסמה הקלה : הגדלת גובה 3 קומות פנטהאוז מ 3.00 מ' ל 3.5 מ' מבוקש תואם הקלה	3.5	עד 3 מטר	גובה קומת פנטהאוס
אין	6 מטר	לא יפחת 6 מטר	גובה קומת קרקע לובי

4.4. פיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
		120		120 יח"ד	תמ"ל 1038	(הצגת חישובי הצפיפות)
		120		סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
אין	11,127.77	11,040.55 9.17 <u>78.05</u> 11,127.77		11,240	(תמ"ל 1038)	מגורים מרפסת ממ"ד	מעל הכניסה הקובעת
		0		0			מתחת הכניסה הקובעת
אין חריגה,	11,127.77	11,127.77		סה"כ עיקרי 11,240			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה - מרפסות	קומה
פורסמה הקלה. שטחי גוזזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליח"ד. שטח גוזזטרא לא יפחת מ 10 מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.	1680	1680		1680		מרפסות 14 מ"ר X 120 = 1680 לפי התב"ע, מרפסות בשטח עד 14 מ"ר לא נכללות בזכויות הבנייה.	מעל כניסה

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
אין	4,764.11	4,764.11		5,930	תמ"ל 1038		מעל הכניסה הקובעת
אין	6,142.31	6,142.31		11,148			מתחת הכניסה הקובעת

סה"כ שירות 17,078		10,906.42	10,906.42	אין
----------------------	--	-----------	-----------	-----

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. לפי הוראות תמ"ל 1038,</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. גובה המבנה כאן 86.95 לכן נדרש אישור רת"א.</p> <p>3. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות</p> <p>4. לפי הוראות תמ"ל 1038, בתאי שטח 200-207, 406 תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית נוספת בשלב התכנון המפורט וקביעת המיגון הנדרש מפני רעש לשימושים גובלים.</p> <p>5. יש להבטיח כי % 15 לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע ויהיה מונמך משאר אזורי החצר. עודפי הנגר יופנו לשצ"פים ו/או למוצאי הניקוז הראשיים הקיימים. בכל שצ"פ יוגדרו אזורים קולטי נגר, שבהם לא יורשה תכנון מגרשי ספורט ומתקנים אחרים בתחום זה יורשו מדשאות וצמחיה</p>

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחנייה</p>	<p><u>יש תכנית תנועה מאושרת מ12.02.25</u></p> <p>על פי תכנית תנועה מאושרת:</p> <p>נדרש:</p> <p>119 יח"ד מגורים רגיל תקן 1: 1 נדרש 119 מקומות חנייה + 1 חניות נכים גבוה + 2 חניות נכים רגיל.</p> <p>11 יח"ד פנטהאוז תקן חנייה 1: 2 נדרש 2 מקומות חנייה.</p> <p>אופניים תקן 1: 1- 120 מקומות</p> <p>אופנועים תקן 5: 1- 24 מקומות</p> <p>סה"כ נדרש לרכב פרטי 121 מקומות חנייה ו 3 לנכים, 120 לאופניים, 24 לאופנועים הערות- יותקנו תשתית לעמדות טעינה חשמלי ל50 אחוז מכל החניות היצע.</p> <p>121 מקומות חנייה עבור המגורים. 3 חניות נכים - 2 רגיל ו1 גבוה.</p> <p>24 חניות לאופנועים 121 חניות לאופניים.</p>
<p>6.2. מח' איכות הסביבה</p>	<p>אושרו דרישות איכות הסביבה לבקשה לחפירה ודיפון. טרם אושרו דרישות איכות הסביבה, לבקשה זו.</p> <p>דרישות כלליות איכות הסביבה:</p> <p>טופס הצהרת מהות פסולת, -נדרש</p> <p>-אישור מקדמי הבניה ירוקה (בהתאם למדיניות), -הוגש</p> <p>-דוח אקוסטיקה-בוצע-תקין.</p> <p>- דוח קרינה, נדרש</p> <p>-אם נמצא במתווה קרקעות מזהמות דיגום גזי קרקע אקטיבי (מטר וחצי מתחת לקומה הנמוכה ביותר) אם נמצא לרשום בתכנית הראשית שהאיטום יהיה בהתאם לפרט האיטום, -בוצע</p> <p>-דוח מיקרו-אקלים מעל 15 קומות, - הוגש, לבדיקה</p> <p>-תכנית הגשה שכל דרישות איכות הסביבה מוטמעות עליה, לכתוב במילים על הגרמושקה (בתכנית הראשית), נדרש</p> <p>30 - אחוז גג כחול</p> <p>- על כל קומת חניה טעינה חשמלית,</p> <p>-פיר שחרור עשן מקומות המרתף שעולה למעלה (על זה הרבה תכניות נופלות נתקעות),</p>

<p>בוצע -מנדפים וארובות של מסחר -בניה ירוקה</p>	
<p>הוגשה הצהרה מ-13.12.2020 שאין עצים, חתום ע"י פקיד יערות רמת גן ב-24.06.2024</p>	<p>6.3. פקיד היערות</p>
<p>טרם אושרה תכנית העיצוב. נדרש אישור תכנית העיצוב ע"י אדריכלית העיר. ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף תכנון ואדריכלית העיר.</p>	<p>6.4. עיצוב אדריכלי</p>
<p>אשרה תכנית פיתוח לעיצוב אדריכלי ב-16.09.2025. נדרש אישור סופי להיתר. בהתאם לתיק מידע: יש לנטוע עצים במדרכה ובסימטאות הגובלות במגרש, כולל התקנת שרול פלסטי " 4 כהכנה לקו השקיה צמוד לאבן שפה, השרול יהיה סגור בקצוות במכסים לפי דרישת גנים ונוף</p>	<p>6.5. פיתוח ונוף</p>
<p><u>מחלקת ניקוז אגף תשתיות מתוך התיק מידע</u> אישור תכנית הניקוז ותיאום הנדסי</p>	<p>6.6. ניקוז ותיעול</p>
<p>התייחסות חברת החשמל הוגש אישור חדר טרפו נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר או לשלב התחלת עבודות. -נדרש אישור חברת חשמל . -נדרש מבנה/חדר חדש טרנספורמציה פנימית (טרפו)- מתוכנן - נדרש ממבקש המידע הקמת גומחה לפילר מונים/מערכת מנייה בהתאם להנחיות באתר חברת חשמל. הנחיות חברת החשמל לתכנון חיבור לבניינים.</p>	<p>6.7. חברת חשמל</p>
<p>היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. התייחסות מרת"א מיום 14.9.25 גובה מבוקש לבניה בהתאם לתכנית המצורפת: מבנה +128.75 - מטר מעל פני הים לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לפנייה שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון. זאת בתנאים הבאים: הנחיות לסימון לילה L-810. על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג תנאים נוספים 1.גובה העגורנים/מנופים באזור מוגבל ל 135 + מטר מעל פני הים. 2.אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.8. רת"א</p>
<p>לא נדרש אישור מרשות העתיקות</p>	<p>6.9. רשות העתיקות</p>
<p>התייחסות: הבקשה אינה רלוונטית אך נדרש אישור פקיד יערות עירוני</p>	<p>6.10. משרד החקלאות</p>

6.11. קו צינור אילת אשקלון	התייחסות קצא"א מיום 12.05.24 עפ"י התוכניות שהוגשו, העבודה מחוץ לרצועת קווי הדלק של קצא"א. אין התנגדות לתכנון. תיק פניה בקצא"א 24-213
6.12. תשתיות נפט ואנרגיה	התייחסות תש"ן מיום 09.05.24 העבודה גובלת ברצועת קווי דלק לתיאום יש לפנות לחברת תשתיות אנרגיה pei_permits@pei.co.il לפתוח פניה במערכת תשתיות לאומית התייחסות שלומי קטרי מהחכ"ל 30.03 לא נדרש כי התכנית מעבר ל10 מטר מקו הדלק.
6.13. תברואה	אושר תכנית אשפה ע"י מחלקת שפ"ע.
6.14. נת"ע	בהתאם להתייחסות מנת"ע מיום 13.05.25, הבקשה מרוחקת מתוואי הרק"ל הקו הסגול לכן לא נדרש אישור נת"ע.
6.15. רמ"י	התייחסות מרמ"י מיום 04.04.24 יש הסכמה מרמ"י. במקרה של הוצאת עודפי עפר יש לקבל הסכמת רמ"י לפני ביצוע הפעולה

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 מגורים והוא גדול יותר מ-42 מטר. על כן הבקשה אינה תואמת לבקשות המופנות למכון בקרה ועל כן בקרת התכנן תיעשה **ברשות הרישוי**

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: _____ 30.10.25 _____

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 120 יח"ד.
- קומת קרקע, 24 קומות וקומת גג טכני.
- 3 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 121 מקומות חנייה עבור המגורים, 3 חניות נכים, 24 חניות לאופנועים ו-121 חניות לאופניים מקומות חניה על פי תקן.
- 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.
- בבקשה קיימת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לכיוון רחוב 4 (בתחום הקולונדה) רחוב 4 מ' ובשטח 158 מ"ר לפי הוראות התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.
- תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
- נדרש אישור תכנית העיצוב ע"י אדריכלית העיר. ולשם כך לבצע את כל השינויים וההתאמות שיידרשו ע"י אגף תכנון ואדריכלית העיר.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

12/05/2025 ♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

המלצת המהנדס

א. דיון בהקלות:

1. הגדלת גובה קומה טיפוסית במגדל מ 3.00 מ' ל 3.15 מ'
- הערייה מקדמת תב"ע מקומית לפתרון הנושא, לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור תכנון
2. הגדלת גובה 3 קומת פנטהאוז מ 3.00 מ' ל 3.5 מ'
- הערייה מקדמת תב"ע מקומית לפתרון הנושא, לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור התכנון
3. תוספת 6.75 לגובה מגדל כולל. סה"כ 86.75 מטר גובה מעל כניסה קובעת.
- לאשר ההקלה לצורך שיפור התכנון בכפוף לאישור מרת"א.
4. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- ההקלה מתייחסת לבקשה לחפירה ודיפון, בקשה זו מתייחסת לבניין
6. שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר בממוצע ליחיד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10 מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון

ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים

ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:

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

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. 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. אישור איכות הסביבה
5. רת"א: אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית. גובה העגורנים באתר מוגבל ל 135 + מטר מעל פני הים.

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 נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
3. התקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור המחלקה לאיכות סביבה
5. 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.
6. אישורי קליטת פסולת עפר.
7. רת"א: הנחיות לסימון לילה: L81 על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג. הנחיות נוספות: יש להעביר לרת"א תרשים עדות הכולל גובה מבנה מרבי מעל פני הים + סימון מיקום תאורת אזהרה+ תעודת אמיתות מקורית של גוף התאורה שהותקן.
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. יש למסור חדר שנאים, מסירה טכנית וחתימה על חוזה מכר, וכן השלמת התשלום המשלים - לפחות חצי שנה מהמועד המבוקש לחיבור החשמל

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. הגדלת גובה קומה טיפוסית במגדל מ 3.00 מ' ל 3.15 מ'
- העירייה מקדמת תב"ע מקומית לפתרון הנושא, לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור תכנון
2. הגדלת גובה 3 קומת פנטהאוז מ 3.00 מ' ל 3.5 מ'
- העירייה מקדמת תב"ע מקומית לפתרון הנושא, לאשר ההקלה מהנימוק שהנ"ל לשיפור התכנון
3. תוספת 6.75 לגובה מגדל כולל. סה"כ 86.75 מטר גובה מעל כניסה קובעת.
- לאשר ההקלה לצורך שיפור התכנון בכפוף לאישור מרת"א.
4. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
6. שטחי גזוזטראות יהיו 14 מ"ר במוצע ליח"ד. שטח גזוזטרא לא יפחת מ 10 מ"ר ולא יעלה על 18 מ"ר. אין הגבלה בשטח מרפסות גג.
- לאשר הקלה לצורך שיפור התכנון

ב. הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים

ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:

1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
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. אישור איכות הסביבה
5. רת"א: אין להקים עגורן שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה, ללא תאום עם רשות התעופה האזרחית. גובה העגורנים באתר מוגבל ל 135 + מטר מעל פני הים .

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 נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
3. התקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור המחלקה לאיכות סביבה
5. 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.
6. אישורי קליטת פסולת עפר.
7. רת"א: הנחיות לסימון לילה: L81 על הנקודה העליונה של המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג. הנחיות נוספות: יש להעביר לרת"א תרשים עדות הכולל גובה מבנה מרבי מעל פני הים + סימון מיקום תאורת אזהרה+ תעודת

אמיתות מקורית של גוף התאורה שהותקן.
 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. יש למסור חדר שנאים, מסירה טכנית וחתימה על חוזה מכר, וכן השלמת התשלום המשלים- לפחות חצי שנה מהמועד המבוקש לחיבור החשמל

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

13/05/2025
 25/05/2025
 25/05/2025
 25/05/2025

אישור קונסטרוקטור עירייה

הוכחת בעלות

מפת מדידה

אישור רמ"י-הסכם חכירה

- אישור היחידה לאיכות הסביבה. כולל התייחסות לביצוע סקר גזי קרקע

טל': 03-6794701

דוח הידרולוג

דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, הצללה, אקוסטיקה-לבקרת תכן

טיפול באסבסט

25/05/2025

ערבות לקיום הפרויקט (שלא יישאר בור)- לחפירה ודיפון

25/05/2025

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

17/11/2025

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

טל': 03-6753663

- 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 לשלב העיצוב

תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

אישור מחלקת מאור

17/11/2025

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

17/11/2025

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש-

טל': 03-6753777

25/05/2025

- 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

04/09/2025

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

14/08/2025

- אישור משרד הבריאות- לבקרת תכן

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

רדיוס מגן.

23/11/2025

- אישור חב' החשמל-הוגש אישור חדר טרפו

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

לעבודה זו.

13/05/2025

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

25/05/2025

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

25/05/2025

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

בקרת תכן

- 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.

אישור חברה מפתחת- חברה כלכלית

- 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

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

-איגודן-

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

25/05/2025

- אישור מינהל התעופה האזרחי-

- אישור מורשה נגישות-יש התקשרות

- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית 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 כיבוי אש

תיאום עם חברת תשתיות ואנרגיה

- אישור פיקוד העורף

- אישור חב' החשמל

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

- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה

- אישור משרד הביטחון

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- משרד להגנת הסביבה

טל' : 03-6794701

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

בהוראות תכנ הבנייה

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

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ואחר-לעצם 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

תכנית סניטרית למשמרת מים- אישור ניקוז. תכנית איגום מים במגרש

תנאים בהיתר

25/05/2025

רישיון כריתת/העתקת עצים מאת פקיד היערות.

תנאים לתחילת עבודות:

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

- 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.

תנאים לתעודת גמר:

מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול

איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411

הכנת תשתית לטעינה לרכב חשמלי בחניונים

התקנת דפיברילטור

רישום תצ"ר במפ"י

אישור מכון התעדה על עמידה בתקן בנייה ירוקה

אישור חברה מנהלת/מפתחת

אישור איכות הסביבה

מספר בקשה : 202400900	תיק בניין : 3532000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025021 בתאריך : 07/12/2025	

סעיף 2:

מבקש:

עומר שקד

- ♦ שלום עליכם 16 רמת גן
- ♦ רז ספני
- ♦ שלום עליכם 20 רמת גן
- ♦ נדיר שאול אלסברג
- ♦ השריון 10/2 נס ציונה

בעל הנכס:

- ♦ עומר שקד
- ♦ שלום עליכם 16 רמת גן
- ♦ נדיר שאול אלסברג
- ♦ השריון 10/2 נס ציונה

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 : 10000337815

כתובת הבניין: שלום עליכם 16, רמת-גן

שטח מגרש : 1269.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 208 יעוד: אזור מגורים

תכנית: ר"ג 753, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 753, מק/340/ג/17, מק/340/ג/19, מק/340/ג/2, מק/340/ג/א, מק/340/ג/א, מק/340/ג/א, תמא/38, תמא/2, תמא/1/38, תמא/31/ג/340, מק/340/ג/21/ב, מק/340/ג/30/א, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 1,296 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 1,296 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מגורים

תכנית קובעת יעוד: רג/753

מותר לשפץ את הבניינים ולהרחיב את שטח יחידות הדיור עד לשטח רצפות של כ- 100 מ"ר.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: בנייה בחלל גג רעפים ע"פ תכנית רג/21/340

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 10 יח"ד.

מהות הבקשה:

בבית משותף 2 קומות צמוד קרקע, 8 דירות, הרחבת דירה בקומה א' פינתית, שיפור מיגון ובניה בחלל גג הרעפים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	369.37				8			
	0.00	מקלט/מ.מ.ד.		7.50						
	0.00	מרתף		9.68						
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות		-4.00	4.00					
	1.00	מגורים	285.35	16.66						
	1.00	מקלט/מ.מ.ד.			12.24					

מס' דף: 46

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			
				4.00				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
						39.95	12.00	מגורים	2.00	
14.69								פרגולה- מחושבת	2.00	
49.87								מרפסת גג פתוחה	2.00	
64.56			8	20.24	17.18	56.61	662.72			
64.56		0.00% :בניה		37.42		719.33		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

1. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקש הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07/10/2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף
- 1.2. ישנם 8 תתי חלקות בעלי זכויות בחלקה. מתוכם תת חלקה 4 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 28/08/2025.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 30/10/2024 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

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
33572	4836	17/03/1983	להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 3.5 חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 92.18 מ"ר, מקלט בשטח של 9.56 מ"ר ומדרגות בשטח 1.32 מ"ר.
33859	4323	06/01/1982	לגבי תכנית מס' 33859/א' להוסיף חדר ומטבח בדירה קיימת בקומת קרקע בשטח של 16.73 מ"ר, מרפסת בשטח של 2.83 מ"ר ושינויים פנימיים.
34794	4682	08/11/1982	הגדלת שטח דירה בגודל של 18.07 מ"ר בקומה א'.
35381	5434	04/07/1984	להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר ומטבח בשטח 15.83 מ"ר, מרפסת בשטח 2.24 מ"ר ושינויים פנימיים.
38714	8045	03/06/1991	להוסיף 3 חדרים ולהגדיל מטבח בשטח כולל של 47.94 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע ושינויים פנימיים.
39698	8867	03/01/1993	להגדיל חדר ולהוסיף 2 חדרים בשטח כולל של 48.87 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ושינויים פנימיים.
42393	2002264	18/08/2002	בדירה בקומה א' להוסיף מדרגות לעליה לחדר יציאה לגג בשטח 12.0 מ"ר ופרגולה.
2005009	2006133	28/05/2006	להגדיל חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 48.36 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע, להוסיף מ.מ.ד. בשטח 7.50 מ"ר, לסגור דלת כניסה לדירה מחדר המדרגות ולפתוח דלת יציאה לחצר ושינויים פנימיים ולהקים גדר בגבול המגרש.

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/753 קיבלה תוקף בתאריך 16/04/1981

4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא - בנייה קיימת בהיתר	3.65	5.00	קדמי צפוני לרחוב שלום עליכם
לא	3.00	3.00	צדדי מזרחי
לא	3.00	3.00	צדדי מערבי
לא	5.00	5.00	אחורי דרומי

4.3. קומות:

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

4.4. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש 1,296 מ"ר 4 יח"ד לשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר $4 / 500 = 125$ מ"ר $1,296 / 10.36 = 125$ יח"ד	רג/340/ג	10	8	0	8	-
סה"כ צפיפות						-
						8

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א'	100 מ"ר ליח"ד קיימת כולל מרפסות	רג/753	100.00	65.15	16.66	81.81	-
חדר על הגג	40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הקטן מבניהם. $40.90 = 0.5 * 81.81$ מ"ר 40 מ"ר	רג/340/ג/21	40.00	0	39.95	39.95	-
סה"כ עיקרי						125.76	-
						56.61	
						69.15	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א' קומה	חדר מדרגות – קיים בהיתר מדרגות			0	4.00	4.00	-
א' קומה	ממ"ד 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה – 9.00 מ"ר קירות – 3.32 מ"ר	תקנות התגוננות אזרחית		0	12.32	12.32	-
סה"כ שירות						16.32	-
						16.32	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה - לא מוצעת חניה בבקשה.
5.2. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 25/09/2024
5.3. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 20/11/2022 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.
5.4. אגף שפי"ע - התקבל אישור אגף שפי"ע בתאריך 13/11/2025 לפטור - כחלק מ - 3 בקשות המוגשות בחלקה.
5.5. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 11/11/2024 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין 14785/0 " רמת גן, רמת . השקמה" "פ : 4318 עמ" 3894 מיום : 13/07/1995 - על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה , חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. - תנאי לתחילת עבודות אישור רשות העתיקות.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

7. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנ תיעשה **ברשות הרישוי**.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 03/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות

1. הקלה לבנית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקש הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית.
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיר, בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

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 - 22,038 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאי לתחילת עבודות

1. אישור רשות העתיקות.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות

1. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקש הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית.
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
- הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 22,038 ש"ח.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאי לתחילת עבודות

- אישור רשות העתיקות.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663

21/09/2025

נספח יציבות

- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז** - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- **ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 22,038 ש"ח.**
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**

טל': 03-6794701

21/09/2025

אישור חב' החשמל

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

- **אישור רשות העתיקות - תנאי לתחילת עבודות אישור רשות העתיקות.**
במידת הצורך פקס: 03-5605118

סעיף 3: מספר בקשה: 202400909 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025	תיק בניין: 3532000
--	--------------------

מבקש:

תמיר קיש

שלום עליכם 14 רמת גן

בעל הנכס:

תמיר קיש

שלום עליכם 14 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: 10000442407

כתובת הבניין: שלום עליכם 16, רמת-גן

שטח מגרש: 1269.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 208 יעוד: אזור מגורים

תכנית: ר"ג 753, 340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 753, 10/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, 33/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/31/ג/340, 39/ג/340, 21/ג/340, 30/ג/340, 39/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 1,296 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 1,296 מ"ר.

יעוד ראשי: אזור מגורים

תכנית קובעת יעוד: רג/753

מותר לשפץ את הבניינים ולהרחיב את שטח יחידות הדיור עד לשטח רצפות של כ- 100 מ"ר.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: בנייה בחלל גג רעפים ע"פ תכנית רג/21/ג/340

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + חדר יציאה לגג.

מס' יח' למגרש: 10 יח"ד.

מהות הבקשה:

בבית משותף 2 קומות, 8 יח"ד, הרחבת דירה בקומה א' פינתית, שיפור מיגון ובניה בחלל גג הרעפים.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1				369.37	מגורים	0.00	
					7.50		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
					9.68		מרתף+מקלט	0.00	
					53.49	284.53	מגורים	1.00	
			12.04				מקלט/מ.מ.ד	1.00	
38.47							מרפסות פתוחות	1.00	
			4.82				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
					71.54	12.00	מגורים	2.00	
10.42							מרפסות פתוחות	2.00	
48.89		1	16.86	17.18	125.03	665.90			
48.89		%בניה: 0.00%		34.04	790.93		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדיירת המבקש
הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 30/06/2024 המבוקש הוא בנכס פרטי/בית משותף.
- 1.2. ישנם 8 תתי חלקות. מתוכם תת חלקה 8 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 07/09/2025.
- 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 18/03/2025 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'
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 3.5 חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 92.18 מ"ר, מקלט בשטח של 9.56 מ"ר ומדרגות בשטח 1.32 מ"ר.	17/03/1983	4836	33572
לגבי תכנית מס' 33859/א' להוסיף חדר ומטבח בדירה קיימת בקומת קרקע בשטח של 16.73 מ"ר, מרפסת בשטח של 2.83 מ"ר ושינויים פנימיים.	06/01/1982	4323	33859
הגדלת שטח דירה בגודל של 18.07 מ"ר בקומה א'.	08/11/1982	4682	34794
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר ומטבח בשטח 15.83 מ"ר, מרפסת בשטח 2.24 מ"ר ושינויים פנימיים.	04/07/1984	5434	35381
להוסיף 3 חדרים ולהגדיל מטבח בשטח כולל של 47.94 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע ושינויים פנימיים.	03/06/1991	8045	38714
להגדיל חדר ולהוסיף 2 חדרים בשטח כולל של 48.87 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ושינויים פנימיים.	03/01/1993	8867	39698
בדירה בקומה א' להוסיף מדרגות לעליה לחדר יציאה לגג בשטח 12.0 מ"ר ופרגולה.	18/08/2002	2002264	42393
להגדיל חדרים, מטבח ושירותים בשטח כולל של 48.36 מ"ר בדירה קיימת בקומת קרקע, להוסיף מ.מ.ד בשטח 7.50 מ"ר, לסגור דלת כניסה לדירה מחדר המדרגות ולפתוח דלת יציאה לחצר ושינויים פנימיים ולהקים גדר בגבול המגרש.	28/05/2006	2006133	2005009

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/753 קיבלה תוקף בתאריך 16/04/1981
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב שלום עליכם
לא - בנייה קיימת בהיתר	3.65	5.00	
לא	3.00	3.00	צדדי מזרחי
לא	3.00	3.00	צדדי מערבי
לא	5.00	5.00	אחורי דרומי

4.3. קומות:

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים	מבוקש	סה"כ	חריגה

			בהיתר			
-	2	0	2	2	רג/340ג	2 קומות
-	1	1	0	1	רג/340ג/21	חדר על הגג
-	3	1	2	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	8	0	8	10	רג/340ג	שטח מגרש 1,296 מ"ר 4 יח"ד לשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר $4 / 500 = 125$ מ"ר $125 / 1,296 = 10.36 \sim 10$ יח"ד
-	8	0	8	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	99.75	53.49	46.26	100.00	רג/753	100 מ"ר ליח"ד קיימת כולל מרפסות	א'
-	71.54	71.54	0		רג/340ג/21	בנייה בחלל גג רעפים	חדר על הגג
-	171.29	125.03	46.26	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	4.82	4.82	0			מדרגות קיימות בהיתר	קומה א'
-	12.04	12.04	0		תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות שטח רצפה - 9.00 מ"ר קירות - 3.04 מ"ר	קומה א'
-	16.86	16.86	0	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו :

5.1. אגף התנועה והחניה - לא מוצעת חניה בבקשה.
5.2. פקיד היערות - נתקבל אישור פקיד היערות בתאריך 31/12/2024
5.3. חברת חשמל - התקבלה התייחסות חברת חשמל בתאריך 04/06/2024 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.

<p>5.4. אגף שפי"ע - התקבל אישור אגף שפי"ע בתאריך 13/11/2025 לפטור - כחלק מ - 3 בקשות המוגשות בחלקה.</p>
<p>5.5. רשות העתיקות - התקבלה התייחסות רשות העתיקות בתאריך 11/11/2024 - המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י עתיקות המוכרזים כדין 14785/0 " רמת גן, רמת. השקמה" "פ : 4318 עמ" 3894 מיום : 13/07/1995 - על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. - תנאי לתחילת עבודות אישור רשות העתיקות.</p>

6. **מכון הבקרה:**
בקשות התואמות למכון בקרה אשר נפתחו החל מתאריך 01/07/2024 :

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

7. **תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין:** 04/02/2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/09/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. דיון בהקלות

1. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקש הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית.
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

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 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 44,814 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

1. תנאי לתחילת עבודות אישור רשות העתיקות.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות

1. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש חלק אינטגרלי מדירת המבקש הקלה מסעיף 7.7 (ח) לתכנית.
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם לזכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

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 תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 44,814 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ד. תנאים בהיתר:

1. תנאי לתחילת עבודות אישור רשות העתיקות.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 44,814 ש"ח
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל': 03-6794701

מבקש:**שבטי ישראל בית הכנסת**

דרך בן גוריון דוד 243 רמת גן

בעל הנכס:

עיריית רמת גן

ביאליק 35, רמת-גן

עורך:

נעה לבי

רבי מאיר 8 אלעד

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439872

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 243, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 185 יעוד: בניני ציבור;

חלקה: 185 יעוד: דרך מוצעת

תכנית: 340, 340/ג, 3/ג/340, 30/ג/340, מק/340/ג, 10, מק/340/ג, 17, תמא/38/א, תמא/38/2, תמא/38/ג, 31/ג/340,

מק/340/ג, 39, מק/340/ג, 50, תמא/23/א, 4/א/23

שימוש עיקרי

ציבורי

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח החלקה ברוטו: 940 מ"ר.

שטח הפקעה לצרכי ציבור: 120 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 820 מ"ר.

ייעוד ראשי: מבנים ומוסדות ציבור.

תכנית קובעת ייעוד: רג/1528.

שטח בניה מותר מעל הקרקע: 60% כפול 4 קומות.

תכסית מותרת: 65%.

מס' קומות מותר (לפי קוי הבניין המוצגים): 4.

מהות הבקשה:

למבנה בית כנסת ציבורי קיים מבוקש בדיעבד תוספת שטח בקומת קרקע ו-א.

פורסמו הקלות להלן:

תוספת 6% משטח המגרש, מעל ל 120%-המותרים, לצורך שיפור תכנון

קו בנין אחורי (מזרח) ובניה במרחק של 2.00 מ' מגבול המגרש במקום 3.00 מ' המותרים

הערות בדיוק:**1. תימוכין קנייניים**

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

1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. המבקשת היא עמותת בית הכנסת. העירייה הרשומה בנסח כחוכרת חתומה על ההגשה

(מחלקת נכסים).

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.

1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 28/08/2025.

1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 18/09/2025 הבניה קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מס' בקשה	היתר מס'	תאריך	מהות

21420	8750	10/03/1966	להקמת בניין בית כנסת בשטח כולל של 879.09 מ"ר.
202000437	2023407	21/02/2024	להוסיף לבית כנסת מעלית ומדרגות חירום.

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מק/ג/340/א קיבלה תוקף בתאריך 20/03/2022.

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא קיים בהיתר.	1.15	2	קדמי מערבי לרחוב דרך בן גוריון
לא.	3	3	צדדי צפוני
לא. אושר בהיתר קודם בהקלה.	0	3	צדדי צפוני (למדרגות חירום ומעלית)
לא. קיים בהיתר.	2.90	3	צדדי דרומי
כן.	2	3	אחורי מזרחי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
4 קומות	רג/מק/ג/340/א	4	3	0	3	0
סה"כ קומות 3						

4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
ע	* 60% (שטח המגרש) * 820 * (קומות) = 4 * 1,968 מ"ר.	רג/מק/ג/340/א	1,968	164.05	134.55	298.60	0
א'				465.57	21.91	487.48	0
ב'				249.47	0	249.47	0
סה"כ עיקרי 879.09							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
ע	מעלית – קיים. נותר לניצול: 934.42 = 1968 – 1033.58 מ"ר.	רג/מק/ג/340/א	934.42	4.73	0	4.73	0
0 - 2	מבואות וחדרי מדרגות – קיים. נותר לניצול: 934.42 – 4.73 = 929.69 מ"ר.	רג/מק/ג/340/א	929.69	44.61	0	44.61	0
סה"כ שירות 49.34							

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בהיתר מס' 2023407 מיום 21/02/2024 נקבע תנאי כי יש להסדיר את חריגות השטחים במבנה כולו.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 30.09.2024.
6.2. עיצוב אדריכלי - התקבל אישור פורום עיצוב אדריכלי בתאריך 22.01.2025.
6.3. פיקוד העורף - התקבל פטור מפיקוד העורף בתאריך 10/07/2025.
6.4. רשות העתיקות - השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז (תאריך אישור 11/09/2024).
6.5. חברת חשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עובדות (מתאריך 13.10.2024).

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 120 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 3 מ' מכיוון רחוב בן גוריון.
- 7.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו.

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: 10/02/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל 120%-המותרים לצורך שיפור תכנון.
- הקלה מתייתרת. לחלקות בבעלות או חכירת העירייה ובייעוד של מבנים ומוסדות ציבור חלה תכנית רג/340/ג/52/א שבה נקבעו זכויות בניה רחבות יותר.
2. קו בנין אחורי (מזרח) ובניה במרחק של 2.00 מ' מגבול המגרש במקום 3.00 מ' המותרים.
- לאשר ההקלה. השטח המבוקש לסגירה בנוי לפי רישיון מס' 8750 מיום 10/03/1966 כמרפסת ומבוקש כעת לסגירה.

ב. לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 46,000 ש"ח.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל 120%-המותרים לצורך שיפור תכנון.
- הקלה מתייתרת. לחלקות בבעלות או חכירת העירייה ובייעוד של מבנים ומוסדות ציבור חלה תכנית רג/340/ג/52/א שבה נקבעו זכויות בניה רחבות יותר.
2. קו בנין אחורי (מזרח) ובניה במרחק של 2.00 מ' מגבול המגרש במקום 3.00 מ' המותרים.
- לאשר ההקלה. השטח המבוקש לסגירה בנוי לפי רישיון מס' 8750 מיום 10/03/1966 כמרפסת ומבוקש כעת לסגירה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
3. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 46,000 ש"ח.
4. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70
הערה: 46,000 ש"ח.
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- אישור כיבוי אש

מבקש:**ישראל פיגה**

אנילביץ 40 בני ברק

בעל הנכס:

ישראל פיגה

אנילביץ 40 בני ברק

לאה פיגה

אנילביץ 40 בני ברק

עורך:

טל עופר

אצל 6 רמת גן מיקוד: 5228506

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000422419

כתובת הבניין: מטה אהרון 5, רמת-גן

שטח מגרש: 480.42 מ"ר שטח בניה מותר: 307.47 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6159 חלקה: 194 יעוד: מגורים א'1

תכנית: ר"ג 3/ג/340, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 798/ב, מק/ג/340/10, מק/ג/340/12, מק/ג/340/17, מק/ג/340/19, מק/ג/340/2, מק/ג/340/26, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, 31/ג/340, מק/ג/340/39

תיאור בקשה

תוספת + שימוש חורג

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

שטח החלקה: 500 מ"ר.

שטח הפקעה: 20 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 480 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א1.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

סה"כ אחוז בניה לקומה: 32%.

חדר על הגג: 30% משטח הגג או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

מספר קומות מותר: 2 + חדר על הגג + מרתף.

מס' יח"ד למגרש מינימלי: 2.

מחסן: 8 מ"ר ליח"ד.

מהות הבקשה:

לקוט"ג קיים בן שתי קומות, קומת גג ומרתף הכולל חניה תת קרקעית מבוקש הרחבת קומת מרתף כולל ביטול מקלט, הרחבת קומת הקרקע ובניית ממ"ד מורחב בקומת הקרקע, תוספת מחסן בקומה א', הגדלת חדר יציאה לגג ובריכה על הגג והעמקת חצר אנגלית שבהיתר עד מפלס קומת המרתף.

פורסמו הקלות להלן:

העמקת חצר אנגלית שבהיתר עד לעומק מפלס קומת המרתף.

הקמת מחסן בשטח של 8 מ"ר בקומת א' במקום בקומת הקרקע.

ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

הקלה של עד 40 ס"מ בקווי בניין צפוני, מזרחי ודרומי.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19/03/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.

1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם אחד הוא המבקש.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.

1.4. התקבלו הסכמות מ-100% בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 17/04/2024.

1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.

1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 07/04/2025 הבניה קיימת/קיימת חלקית בפועל.
 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להרוס בנין ולהקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל דירת קוטג' חד משפחתית המכילה 6 חדרים ושרותים בשטח כולל של 332.21 מ"ר, מדרגות לעליה לגג והקמת מבנה מעליהן בשטח 11.73 מ"ר, מרפסות כולל מרפסת גג בשטח 160.98 מ"ר, כולל פרגולה בשטח 16.00 מ"ר בקומת הגג. קומת מרתף בשטח 159.93 מ"ר ומ.מ.ד בשטח 7.00 מ"ר. בשטח המרתף נכלל מוסך לרכב בשטח 78.63 מ"ר.	04/01/1994	9294	40070

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	5	5	קדמי דרומי לרחוב מטה אהרון
לא	4.75	4.25 (ע"פ תקנות התכנון והבניה)	קדמי דרומי לרחוב מטה אהרון (מעקה בולט)
לא	3	3	צדדי מערבי
לא	2.78	3	צדדי מזרחי
לא	4.90	5	אחורי צפוני

4.3. קומות:

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

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	1	0	1	1	רג/340/ג	2 יח"ד למגרש מינימלי – 500 מ"ר. $250 = 500 / 2$ מ"ר ליח"ד. שטח החלקה נטו: 480 מ"ר. סה"כ מותר – 1 יח"ד.
0	1	0	1	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה

			בהיתר				
0	168.02	26.14	141.88	168.02	רג/340ג	<p>32% לקומה. $153.60 = 0.32 * 480$ מ"ר. בהיתר קודם אושרה תוספת 6% בהקלה. סה"כ נוסף לקומה זו בהיתר – $160.35 - 153.60 = 6.75$ מ"ר. בנוסף פורסמה הקלה לניוד מקומה א'. תוספת שטח לניצול מקומה א': $168.02 - 160.35 = 7.67$ מ"ר. סה"כ מותר: $168.02 = 7.67 + 6.75 + 153.60$ מ"ר.</p>	ע קרק
0	159.98	4.70	155.28	164.19	רג/340ג	<p>32% לקומה. $153.60 = 0.32 * 480$ מ"ר. בהיתר קודם אושרה תוספת 6% בהקלה. סה"כ נוסף לקומה זו בהיתר – $171.86 - 153.60 = 18.62$ מ"ר. פורסמה הקלה לניוד שטח מקומה א' לקרקע ובמקביל מוצעת הפחתת שטח מקומה זו. סך שטח המבוקש לניוד לקומת הקרקע: 7.67 מ"ר. סה"כ מותר לקומה זו: $164.19 = 171.86 - 7.67$ מ"ר.</p>	א'
0	8	8	0	8	רג/340ג/8	8 מ"ר ליחיד למחסן	א'
0	24.09	12.36	11.73	40	רג/340ג/21	<p>30% משטח הדירה בקומה א' או 40 מ"ר – לפי הקטן מביניהם: $40 < 52.31 = 170.36 * 0.30$ מ"ר. שטח מותר: 40 מ"ר.</p>	גג
0	360.09	51.20	308.89	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
0	190.29	70	120.29	195.29	רג/340ג/3	לפי קונטור הדירה מעל	מרתף
0	15.71	15.71	0	15.71	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד מבוקש	ע קרק
0	206	85.71	120.29	סה"כ שירות			

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בהיתר קיימת חצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' עד קו המגרש. מבוקש להנמיך את חלק החצר האנגלית שבמרחק 1.5 מ' מקו בניין ולפי המותר בתקנות. שאר שטח החצר האנגלית – ללא שינוי גובה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות - התקבלה חו"ד בתאריך 16/12/2024. - הבקשה כוללת 2 עצים לשימור. - תופקד ערבות בנקאית על סך 7,500 ₪.
6.2. חברת חשמל - התקבלה התייחסות בתאריך 16/09/2024. - נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות. - נדרש הקצאת מקום לתא ארון חיבורים (פילר רשת) בגבול המגרש במיקום שיאושר בכתב ע"י חברת החשמל. - קיימת תשתית חשמל של חברת החשמל. אין להתחיל בעבודת בניה טרם סיום העתקת/ פירוק התשתית וקבלת התייחסות חברת החשמל.
6.3. רשות העתיקות - אין התנגדות לבקשה (התייחסות מתאריך 23/12/2024).
6.4. משרד הבריאות - החלקה כלולה ברדיו מגן ב'. יש להגיש תכניות לאישור משרד הבריאות בשלב בקרת התכן.

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 20 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 1 מ' מכיוון רחוב מטה אהרון.
- 7.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

פירוט:
- אין לתכנן את הגדר הקדמית 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 התכן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18/12/2025.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

07/07/2025 * העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. העמקת חצר אנגלית שבהיתר עד לעומק מפלס קומת המרתף.
- לאשר ההקלה לצורך הכנסת אור טבעי ואיוורור מיטבי לקומת המרתף.
2. הקמת מחסן בשטח של 8 מ"ר בקומת א' במקום בקומת הקרקע.
3. ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.
- לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.
4. הקלה של עד 40 ס"מ בקווי בניין צפוני, מזרחי ודרומי.
- לאשר חלקית. לא מבוקשת בפועל הקלה בקו בניין צפוני ודרומי. מאושרת בניית מרפסת בקומה א' בסטיה של כ-15 ס"מ מקו בניין צידי מזרחי.

ב. לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 41,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. תירשם הערת אזהרה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין ליעוד שטח המרתף שימש כחלק בלתי נפרד מהדירה בקומת הקרקע.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. העמקת חצר אנגלית שבהיתר עד לעומק מפלס קומת המרתף.
- לאשר ההקלה לצורך הכנסת אור טבעי ואיוורור מיטבי לקומת המרתף.
2. הקמת מחסן בשטח של 8 מ"ר בקומת א' במקום בקומת הקרקע.
3. ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.
- לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.
4. הקלה של עד 40 ס"מ בקווי בניין צפוני, מזרחי ודרומי.
- לאשר חלקית. לא מבוקשת בפועל הקלה בקו בניין צפוני ודרומי. מאושרת בניית מרפסת בקומה א' בסטיה של כ-15 ס"מ מקו בניין צידי מזרחי.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

ג. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 41,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6. תירשם הערת אזהרה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין ליעוד שטח המרתף שימש כחלק בלתי נפרד מהדירה בקומת הקרקע.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- **אישור פיקוד העורף**
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך 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
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז** - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- **ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70**
הערה: 41,000 ש"ח
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- **אישור מחלקת איכות הסביבה**
- **אישור אגף שפ"ע**
- **אישור משרד הבריאות**
- **אישור חברת חשמל**
- **הפקדת ערבות בנקאית על סך 7,500 ש"ח בגין שימור עצים ע"פ חו"ד פקיד היערות**
- **אישור מחלקת נכסים לפתיחת תיק תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העיריה**
- לתחילת עבודות: אישור חברת החשמל
- **לתעודת גמר: אישור מחלקת נכסים על רישום תצ"ר**

מבקש:

♦ **אבן בשדרות הגיבורים בע"מ**

הירקון 5 בני ברק מיקוד: 5120155

בעל הנכס:

♦ עו"ד יואב וקסלמן - מיופה כוח הדיירים

החשמונאים תל אביב - יפו

עורך:

♦ ירון מגן

בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד: 6157002

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן - בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000331827

כתובת הבניין: שד' הגיבורים 3, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 122 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בניה

שטח רשום של חלקת המקור: 1129 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 103 מ"ר.

שטח המגרש לחישוב: 1026 מ"ר נטו.

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

יעוד: מגורים ב'.

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים.

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

קו בניין קדמי (דרומי) לכוון רחוב שד' הגיבורים: 4.00 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרחי/מערבי): 4.00 מ'.

קו בניין אחורי (צפוני) לכוון גן אברהם: 5.00 מ'.

תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים בן שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 18 יח"ד. הקמת בניין

חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה (8 קומות ברוטו), בקיר

משותף עם הבניין ברחוב שד' הגיבורים 5 (חלקה 594), מעל 3 מרתפי חניה משותפים עם

הבניין ברחוב שד' הגיבורים 5 (חלקה 594), הכוללים 82 חניות. סה"כ 47 יח"ד, מתוכן 3

יח"ד בקומת הקרקע ו- 5 יח"ד בקומת הגג.

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.

4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.

6. בניה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מזרחי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5

(חלקה 594) במקום 4 מ' מגבול המגרש.

7. בניה בקו בניין צדדי (מערבי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.

8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת קומה 1 קומה נוספת מעל ל- 4 קומות המותרות לפי התוכנית.

2. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.

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

4. התקנת מתקני חניה במרתף 3-.

5. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.

6. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340 ג.

7. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.

שכונה: שכונת בן גוריון

8. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594).

מתנגדים:

♦ **ארזמן היילן ואלון** שד הגבורים 1 רמת גן תאריך התנגדות: 03/04/2024

הערות בדיקה:

1. **12/11/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.**

2. **היתרים קיימים:**

ברח' הגיבורים 3 - לא נמצא היתר בנייה: חישוב זכויות בניה מתבסס על צו רישום בית בתוכנית הבתים המשותפים ומפת מדידה של הבניין הקיים:

התקבל תשריט בית משותף מיום 17/01/1955 לבניין קיים בן 3 קומות על הקרקע עם 18 יח"ד בשטח של 1263.63 מ"ר (ללא שטח מרפסות וללא שטח חדר מדרגות).
התקבלה תכנית מדידה מפורטת עם הצהרת מודד מוסך וחתומה ע"פ דין ביום 18/11/2024 לבניין קיים בן 3 קומות על הקרקע עם 18 יח"ד בשטח של 1,336.49 מ"ר.

ברח' הגיבורים 5 – ע"פ היתר מס' 4839 מיום 27/7/58: קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימות 13 יח"ד בשטח כללי של 748.62 מ"ר. קיים דף היתר + תשריט היתר תואם.

3. **המבוקש נמצא בשכונת "בן גוריון" השטח המבוקש גובל באתר נופי לשימור גן אברהם .**

בתיק מידה קיימות דרישות והערות מח' תכנון ומח' מדידה לבקשות (שד' הגיבורים 3-5):

- לשכונה מקודמת תכנית אב יש לפנות לאגף התכנון לקבלת הנחיות טרם הגשת בקשה להיתר .
- טרם הגשת בקשה להיתר יש להוסיף במדידה סימון מפרץ החניה שטח המפרץ ולהוסיף כיתוב זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ושהייתם וחנייתם כלי רכב , להוסיף כיתוב על חלקה 72 שצ"פ.
- קיים מפרץ חניה בתחום המגרש אין לבנות בשטח זה , לא מעל ולא מתחת.
- השטח המסומן כמפרץ חניה ירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ושהייתם וחנייתם כלי רכב.
- השטח גובל באתר נופי לשימור גן אברהם נדרש תיאום עם אגף התכנון.

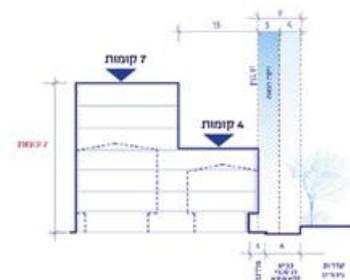
4. **להלן התייחסות אגף התכנון לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 06/11/2024:**

התייחסויות קודמות לחלקות הנדונות:

בשנת 2021 התקימה פנישה מול אגף התכנון בה עודכן היזום (קבוצת סופיה) בנוגע לרגישות הנופית בסמיכות לגן אברהם כולל הגבלות לגובה הבינוי. להלן התייחסות אדריכל העיר מתאריך 1.6.2021 הנחיות אדריכל העיר:

1. מדובר במגרשים במיקום ייחודי בעיר, בצמידות לגן אברהם, בקצה רחוב צר מאוד וללא מוצא.
2. המגרשים נמצאים בתחום תכנית אב "לב העיר", שם נקבעה שמירה על בינוי מרקמי ברבים מחלקיה. התכנית מגדירה תחום מבטים בין הפסגות ולעמק בהם לא תתאפשר עלייה לגובה, כאשר ככל שקרובים יותר לפסגה הבינוי יותר מוגבל.
3. תכנית "לב העיר" נמצאת בימים אלה בעבודה ובמסגרתה נבחנת גם תבנית הבינוי לשד' הגיבורים. תבנית זו בוחנת היחס בין קומות המסד לבניין כולו, נסיגות נדרשות ומספר הקומות כולל. בשלב זה בשד' הגיבורים מוגדר דירוג בבינוי כלפי גן אברהם ושד' הגיבורים באופן כזה ששורת הבינוי הראשונה תוגבל לגובה של 4 קומות בעומק של לפחות 10 מ' והשורה השנייה מאחוריה לגובה של 7 ק' ברוטו.

שכמה מסבירה:



גם בהתייחסויות מאוחרות יותר לחלקות אלו, היה אגף התכנון עקבי בחוות דעתו, במייל לפונה מיה אמיתי מתאריך 21.6.2022 התייחסה סגנית אדריכל העיר, הילה בדיחי דואני באופן הבא:

"שדרות הגיבורים זהו רחוב רגיש במיוחד אשר נמצא בקו המבט בין הגבעות ההיסטוריות במקום הכי נצפה. גובה הבינוי בו הוגבל באופן משמעותי. וככל הנראה יכולת התחדשות החלקות תעשה ע"י קו כחול מפוצל עם מתחמי תכנון באזורי בניה לגובה. תכנית המדיניות שבהכנה קבעה הנחיות מיוחדות לרחוב וכרגע נראה כי גובה הבינוי יוגבל ל-4 קומות ברוטו בדופן הצמודה לרחוב ובנסיגה מאחור בינוי של עד 7 קומות ברוטו. לאור רגישות הנושא אני מציעה שנקיים פגישה של נציג אחד בלבד מכל בניין (שדרות הגיבורים 3, 5) יחד עם מנהלת התחדשות עירונית ואיתי ונשוחח על הדברים".

תכנית המדיניות לשכונה-

תכנית המדיניות ללב העיר הגיעה לשלבים סופיים של הכנה, לאחר הטמעת הגבלות הגובה ועיגון קווי המבט בין הגבעות במסמכי התכנית הכוללנית רג/1, הופסק קידומה של המדיניות לשכונה. וזאת מתוך הבנה שהתכנית הכוללנית הינה תכנית סטטוטורית ומחייבת.

התכנית הכוללנית-

התכנית הכוללנית הומלצה להפקדה בתאריך 23.11.2022 במסגרת החלטת ההפקדה נעשתה התייחסות ספציפית לאזור בין הגבעות באופן הבא:

2. יש לדייק את משפכי המבט מהר שאול והר אברהם, לאור ההשפעה שיש להם על גובה

המבנים שבתוך תחום המשפכים.

לאור זאת נעשה סיור של אדריכל העיר, מנהלת יחידת השימור ומשתתפים נוספים מאגף התכנון בגן אברהם ובגן שאול ונבחנו בקפידה השפעות המבנים בין קווי המבט. לאחר דיונים עם לשכת התכנון המחוזית ויועצי השימור בה הוחלט על אופן התיקון ובהתאם לכך דויק תשריט הגובה וסימון משפך המבט. להלן התשריט המעודכן אשר יובא להפקדה. התכנית הכוללנית צפויה לצאת לפרסום בחודשיים הקרובים.



סיכום-

לאור כל המובא לעיל והתייחסות יחידת השימור נמליץ על בינוי במגבלות הגובה לשד' הגיבורים 5 עד 5 קומות ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי של 53.5 מ'. שד' הגיבורים 3- קו קדמי של 5 קומות ובנסיגה של לפחות 10 מ' בינוי של עד 6 קומות ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי של 53.5 מ'. לחילופין ניתן להתחדש ע"י חיזוק מבנה, או ניווד זכויות לציר קולט (דוגמת ציר ז'בוטינסקי).

5. להלן התייחסות יחידת השימור לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 06/11/2024:

להלן התייחסות יחידת השימור לבקשות להיתר:

מס' 202400069 שד' הגיבורים 3, חלקה 6125/122

מס' 202200070 בשד' הגיבורים 5, חלקה 6125/594

מהות הבקשות:

הריסה ובניה לפי תמ"א 38, והקמת שני בניינים חדשים בקיר משותף בין המגרשים. גובה הבניין המוצע בשד' הגיבורים 3 - 5 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות חלקיות בנסיגה (8 קומות ברוטו), בשד' הגיבורים 5 - 4 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות חלקיות בנסיגה (7 קומות ברוטו)

גן אברהם ושימור המבטים בין הגבעות:

המגרשים גובלים בגן אברהם, שנכלל כאתר לשימור נופי בתכנית לשימור אתרים ברמת גן, רג/90/340, תכנית מס' 506-0290858 שבהפקדה. גן אברהם הוא אחד משלושת גני הפסגה של רמת גן, והחשוב מבין גני ההיסטוריים.

בין גן אברהם לבין גן שאול, נשמר עד היום קשר עין בין הפסגות, וכן נשמרה תצפית רחבה אל העמק שבין הגבעות. המבטים אל הגבעות ומפתחי הנוף מגני הפסגה הם חלק מהמורשת הנופית של העיר. השמירה על ערכים אלה מעוגנת בעקרונות התכנון של התכנית הכוללת שבהכנה. בהתאם, התכנית קובעת בנספח העיצוב העירוני כי גובה המבנים יהיה **בין 4 עד 7 קומות בבינוי מרקמי**, ובהתאם להוראות התכנית: קביעת גובה הבינוי המקסימאלי במתחם באופן שיבטיח שמירת קווי המבט מהגנים ההיסטוריים אל המרחב העירוני הנגלה ולהפך.

חוות דעת יחידת השימור:

- א. חוות דעת זו מתייחסת להשפעת הבינוי המוצע על שימור המורשת הנופית של גן אברהם. אין באמור בה התייחסות למכלול היבטי התכנון הנוספים במגרשים אלה.
- ב. גן אברהם מתפרש משני צדי רח' שרת. הצד המערבי של הגן מזרונני, ומפלסי הגן משתנים בהתאם לטופוגרפיה. מפתחי הנוף ונקודות התצפית הם ערך משמעותי בגן. המגרשים בשד' הגיבורים 3 ו-5 חודרים לתחום הגן וגובלים בו משלושה כיוונים: צפון, מזרח ודרום, ולכן לגובה המבנים ולנפחם יש השפעה ישירה על הנוף הנצפה בגן.
- ג. כל בניה במגרשים אלה מעל הבניה הקיימת היום, תצמצם את המבט אל המרחב העירוני של לב העיר, בעמק שבין הגבעות. באיזון שבין הצורך בהתחדשות עירונית לבין הפגיעה בנוף, מוצע לאפשר התחדשות תוך אובדן המבט אל העמק, ושימור המבט הרחוק אל פסגת הר שאול.
- ד. על מנת לשמור על המבט לגן שאול, לפחות בשביל העליון של הגן, יש להבטיח כי גובה המבנים לא יעלה על גובה השביל. מפלס השביל נע בין 53 מטר ל-54.5 מ' מעל פני הים בהתאם לטופוגרפיה. בהתאם, יש להגביל את גובה המבנים כך שלא יעלו על 53.5 מ'. גובה זה תואם לגובה גובה מעקה הגג של הקומה הטיפוסית האחרונה בשד' הגיבורים 1 במגרש הצמוד.
- ה. לפיכך אמליץ להגביל את גובה הבינוי כלהלן. בשד' הגיבורים 5 גובה הבניין לא יעלה על 5 קומות ברוטו. בשד' הגיבורים 3 גובה הבניין בחלק הקדמי לא יעלה על 5 קומות ברוטו, ובחלק האחורי, בנסיגה של לפחות 10 מ' מקו הבניין הקדמי, יותרו עד 6 קומות. הכל בכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי שלא יעלה על 53.5 מ'.

מבט משביל הגן העליון במפלס 54.5 מ'



- ו. קווי בניין - אין מבט אל הנוף ברווח שבין המבנים, ולפיכך אין מניעה לבנייה בדופן צמודה. יחד עם זאת, הבנייה בדופן צמודה מייצרת נפח בינוי חריג בסביבה, ולכן חשוב במיוחד להקפיד על הגובה ועל קווי הבניין. יש לקבוע קוי בניין שיאפשרו ממשק מיטבי עם הגן תוך שמירה על הפיתוח והקירות הקיימים בגן.
- ז. **יומלץ לא לאשר הקלות בקווי הבניין: קווי בניין צדיים לא פחות מ-4 מ' וקו בניין אחורי לא פחות מ-5 מ', ולהתיר בליטה עד 1.4 מעל קומת דירות הגן שפונות למדרון. ככל שדירות הגן האחוריות נמוכות ממפלס הגן באופן ניכר, יומלץ לא לאשר בליטות מקו הבניין האחורי, כדי לאפשר כניסת אור ואוויר לדירות התחתונות.**
- ח. המבנים גובלים במערכת קירות אבן וטראסות מגוננות, המיועדות לשימור כחלק מהגן. הבקשה אינה כוללת התייחסות לגן בחתכים ובתכניות. יש לתכנן את הממשק עם הגן, ולקבוע את מפלסי הפיתוח במגרשים בהתאם. **הקירות הגובלים בגן יחופו באבן ויותקן עליהם מעקה בטיחות, הכל בהתאם לפרטי הגן. תכנית הפיתוח, לרבות הממשק עם גן אברהם, תתואם עם אדריכלית הנוף באגף הנדסה.**
- ט. יש לתת התחייבות להגנה על האתר לשימור בזמן ביצוע העבודות, לרבות שמירה על יציבות הקרקע, על העצים הבוגרים, הצמחייה ועל האלמנטים של הפיתוח.

6. להלן חוות דעת לעיצוב אדריכלי לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 21/07/2024:

הגיבורים 3-5 - הערות לעיצוב האדריכלי - לפני וועדה - לא מאושר פרטי הביקורת

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38 חלופת הריסה ובניה.
הבקשה תהיה בהתאמה לתכנית המתאר של רמת גן לעניין בניה ביקר משותף
הבקשה תהיה בהתאמה למדיניות הוועדה לבקשות על פי תמ"א 38 ולהנחיות המרחביות.
יש לתאם התכנון עם מנהלת יחידת השימור העירונית מישל וואטסון לאור בשל העובדה שהמגרשים גובלים באתר נופי לשימור גן אברהם.

קומת הקרקע (קומת הכניסה + 3 דירות):

- 1- התכנון אינו מכבד קווי בניין צדדים של 4.0 מ' נוגד התנאים במקרה של תכנון בקיר משותף.
- 2- תוכננה חזית זכוכית (ויטרינה) בשיעור של לפחות 50% מאורך החזית לרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 3- יש לרשום בתכנית בצמוד לוויטרינה: "ויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- 4- תוכננו 3 דירות עורפיות בקומת הקרקע.
- 5- נשמרה נסיגה של קומת הקרקע מהקומה/המרפסות מעל של 2.0 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 6- יש להראות הקומה מעל/מרפסות בקו מרוסק שחור ברור.
- 7- תוכננו מסתורי כביסה לשלושת הדירות בקומת הקרקע, שניים מהן במסגרת פטיו פנימי לתליית כביסה.
- 8- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק מזערי של 75 ס"מ - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 9- מסתורי הכביסה יתוכננו ברצף שאר המסתורים בשאר הקומות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 10- יש לעמוד ב 50% שטחי שרות בקומת הקרקע משטח הקומה המפולשת בהתאם להנחיות המרחביות.
- 11- גודל חדר העגלות וחדר האופניים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- 12- לא תוכננה פרגולה במרווח האחורי בהתאם לתקנות כולל סרגלי הצללה לקבלת הצללה אפקטיבית.
- 13- להוסיף פרט לפרגולה בקומת הקרקע כולל פרוט חומרי גמר וגוונים כולל מס' קטלוגי עפ"י ר.א.ל.

קומה טיפוסית:

- 14- מסתורי הכביסה יתוכננו ברוחב מזערי של 2.0 מ' ועומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- 15- מסתורי הכביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני הצדדי, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 16- יתוכננו מרפסות שמש לדירות, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 17- תוכננו מרפסות לחזית רחוב העולות על 50% מאורך החזית - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 18- תוכננו מעקות מסגרות פלדה למרפסות, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 19- צורך פרט למעקה פלדה יש לפרט חומרי גמר סוגי פרופילי פלדה ומספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 20- **לא צורף מקרא חומרי גמר וגווני גמר** במסגרת מקרא חומרי והפרטים כולל מס' קטלוגי **ומשטחי צבע**.
- 21- צורפו הדמיות תלת מימדיות לחזיתות האחוריות.
- 22- לא מאושרים קירות בנויים כמחיצה בין מרפסות צמודות, הללו יהיו מלוח זכוכית חלבית דק או לוח קל דק אחר.

קומת הגג החלקית:

- 23- לא נשמרה נסיגה 2.0 מטר של הנפח הבנוי (הדירות) מקצה מעקה הגג העורפי - **נוגד להנחיות המרחביות**. בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, לא יתקבל תכנון של קומת הגג החלקית שהוא פועל יוצא של תכנון דירה חופשית בקומת הגג, התכנון צריך להיות קוהרנטי לתכנון הכללי של הבניין כבנין חדש בעיר.
- 24- לא מאושר קו מפורק (שבור) של דירות הגג כלפי הרחוב, בהמשך לדברים לעיל מבוקש לתכנן הדירות בקו רציף אחד כלפי הרחוב.
- 25- מסתורי הכביסה לדירות הגג יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- 26- יש לסמן מידה לעומק מסתור הכביסה מינימום 0.75 מ'.
- 27- לא תוכננו פרגולות מעל מרפסות הגג בדירות הגג - **נוגד להנחיות המרחביות**.
- 28- הפרגולות ישמרו נסיגות של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג ויכללו סרגלי הצללה בהתאם להנחיות המרחביות.
- 29- יש להוסיף פרט פרגולה (מבט, חתך) וסרגלי הצללה וחומרי גמר ומס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 30- להוסיף פרט מסתור כביסה (תכנית, חתך, מבט) כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 31- נרשמה מידה לנסיגה של מעל 3.0 מ' מקצה מעקה הגג הקדמי, לשתי הקומות האחרונות.

הערות כלליות:

- 32- מבוקשת חלופה לעיצוב קצה הבניין ללא פרט קופינג בולט בקירות הגג העליון.
- 33- מבוקשת חלופה לחזית אחורית הכוללת פחות קפיצות ודרוגים למרות הקו האלכסוני של המגרש, במקום 7 קפיצות מתוכננות 4 קפיצות בלבד.
- אישור דחסינת אשפה בקומת הקרקע והתריס של דחסינת האשפה הפונה לרחוב יחייב אישור יועצת הפיתוח של העירייה ואישור אדריכל העיר.

1. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 29/08/2024:

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. בחלקה מס' 72 יש להשלים נתוני מדידה - להשלים נק גובה של קירות לשימור.
- ג. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ד. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ה. המרווח הצידי ואחורי של המגרשים גובלים עם גן אברהם יש לתאם ולקבל הנחיות מאגף השימור.

1. עפ"י תוכנית אב למרכז העיר נדרש רוחב מדרכה של 3 מטר ולכן יש לתת 2 מטר לזיקת הנאה מהמגרש לטובת המדרכה יש לסמן בצורה ברורה.
2. יש לערוך סקר עצים מפורט.
3. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
4. לבטל את המיקום של הדחסנית - לתכנן דחסנית בקומת המרתף והן בבינוי מעל.
5. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרולוי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
6. יש לסמן בצורה ברורה את קו הבניין.
7. לתכנן מחדש את הכניסות למגרשים כך שיהיו ברורות ומזמינות.
8. לבטל את המיקום של הדחסנית - לתכנן דחסנית בקומת המרתף.
9. אין צורך בתכנון גם של חדר דחסנית וגם של חדרי אשפה; יש לבחור ולתכנן רק אחד מהם.
10. בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו הבניין.
11. 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.
12. לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
13. להגדיל את שטחי הגינון לחזית הרחוב.
14. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
15. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
16. קיימת חריגה בתכנון של המדרכה לכביש - יש להסדיר בצורה ברורה את א.ש.כ.
17. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית. בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
18. במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונק' גובה- להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
19. במדרכה - יש לשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
20. יש לתכנן במשותף את הכניסה והיציאה של החניון במפגש של המגרשים גיבורים 3 ו-5.
21. יש להראות את תכנון רמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע- התאם להנחיות המרחביות.
22. לתכנן את רחבת הכיבוי האש במשולב עם רחבת חח"י בכניסה/יציאה של רמפת החניון.
23. חדר טרפו יש לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
24. חדרי אוורור של חדר טרפו לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש ובניצב.
25. יש לסמן את קו המתאר של חדר טרפו.
26. אין לתכנן תריסי אוורור לכיוון חזית הרחוב או למגרשים הסמוכים.
27. יש לסמן את השוחות ולשלבן בתוך הריצוף.
28. יש לפרט את החלוקה של קומת הקרקע.
29. חסר תכנון גבהים מפורט בכל שטח התכנית כולל גבהים ושיפועים בפיתוח, גבהי קירות וכו'.
30. עפ"י סימון בתוכנית יש להכין חתכים מקומיים במגרשים בין הקירות לשימור ולמגרשים.
31. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.

שד' הגיבורים 3

1. לבטל את הכניסה ויציאה של החניון ולתכנן בהתאם למפורט בסעיף 24.

שד' הגיבורים 5

1. גובה ה- 00 לא יעלה מעל 36.75
2. יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצר דירת הגן, בהתאם לגובה ה-00 המעודכן.
3. אין לתכנן גינות גן לחזית הרחוב.
4. לבטל את הפתח הכנסת ציוד בערוגה הפונה לחזית הרחוב.
5. לבטל מיקום פתח אוורור עשן/טרפו במפגש עם קו המגרש.

2. להלן התייחסות אגף התנועה לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 24/07/2024:

1. תקן החנייה יהיה לפי 0.6 חנייה ליח"ד, היות שמדובר באיזור א' (עד 300 מ') מבחינת הקירבה לתוואי מתע"ן (הקו האדום של הרכבת הקלה).
2. חסר תכנון הרחוב - עדיין רואים את החנייות האלכסוניות.
3. צריך להציג את כל הרדיוסים והפניות ותימרון רכב מול רכב בעיקולים.
4. צריך להסיג את העמודים והקירות ב-0.50 מ' מקו קצה החניה.
5. יש להוסיף הערה כי גובה הקיר בחיבור הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ'.
6. יש לסמן ולתמרר את חניית הנכה, לציין את השיפוע מול החנייה וכי היא איננה להצמדה.
7. להוסיף פרט עגינה לאופניים.

3. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות לבקשה להיתר (שד' הגיבורים 3-5) :

שד' הגיבורים 3 חו"ד מיום 2.1.2024:

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשלילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 3 י"ח.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבאי"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת העיר, המוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בנין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 43,700 ₪
5. הפקדת ערבות בנין העתקה עצים ע"ס 0 ₪
6. הפקדה לקן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 6,600 ₪
7. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש, אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות בריזוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד העיר.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום חרבת כביש אשר תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בנין שכן, בהתאם להוראות כביש אשר ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

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

שד' הגיבורים 5 חוו"ד מיום 26/11/2024

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשלילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 3 י"ח.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבאי"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת העיר, המוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בנין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 349,100 ₪
5. הפקדת ערבות בנין העתקה עצים ע"ס 0 ₪
6. הפקדה לקן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 0 ₪
7. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש, אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות בריזוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד העיר.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום חרבת כביש אשר תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בנין שכן, בהתאם להוראות כביש אשר ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

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

4. להלן התייחסות פרוגרמתית מיום 03/09/2024:

רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 29 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – שד' הגיבורים 5-3 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 18 יח"ד, ומבוקשות בשה"כ 47 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 זמניים בעת עריכתה. בכדי שתתאר נאמנה ככל הניתן את המאזנים בין הביקוש וההיצע לשטחי ציבור בעיר, יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה.

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

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

מסקנות

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון שנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (5.3-), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (6.6-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.8-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 16 כיתות גן, כאשר 11 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (6.8+), וכן יתרה של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.9+). הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (4.7+).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ו' קיימות 68 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר "בן גוריון" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (7.0+), אולם ישנו מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (7.0-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.3-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערך ב-41.9 דונם, כאשר צפוי לגדול לכ- (23.6+) דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (23.4+).

5. הערות תיקון מרחביות מיום 18/07/2024:

1. יש לפנות למח' תכנון ולמנהלת התחדשות עירונית לקבלת הנחיות וחוו"ד מח' תכנון (בהתאם לדרישות לתיק מידע).
2. להציג מפות מדידה המאשרות לשני המגרשים הכולל קווי בניין תבעיים המאשרים במסגרת תיק מידע.
3. יש להציג חישוב שטחים פתוח של תוצר רובוטי ממינהל התכנון הכולל פוליגונים תקינים ומסונכרנים עם טבלת השטחים.
4. לא מאשרים מחסנים כלואים בתוך חדרים ולא חדר מבואה למחסן ולא מחסן במקום פרוזדור, יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג/15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
5. לא נשמרו נסיגות בחזית האחורית בקומות החלקיות - נוגד להנחיות מרחביות.
6. יש לתכנן פרגולות בקומות החלקיות בהתאם להנחיות מרחביות.
7. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
8. מרפסות לא יחרגו מ- 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
9. יש להציג חישוב שטחים פתוח של תוצר רובוטי ממינהל התכנון הכולל פוליגונים תקינים ומסונכרנים עם טבלת השטחים.
10. בהתאם לתכנית העוגנים שפורסמה, במידה ומתוכננים עוגנים, יש להוסיף במהות הבקשה, יש להוסיף תכנית עוגנים, ולהוסיף פרט.
11. נדרש סימון בתכניות + רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
12. ח.שירותים/אמבטיה ללא חלון יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכניות
13. יש לציין שצ"פ בכל בתכניות/במפות/בנספחים (בהתאם לדרישות תיק מידע).
14. אין לבנות בשטח מפרץ חניה בתחום המגרש לא מעל ולא מתחת.
15. טרם התקבל אישור או חוות דעת איכות הסביבה.

6. שטחים קיימים:

ברח' הגיבורים 3 - לא נמצא היתר בנייה, חישוב מתבסס על תשריט בית משותף משנת 1955 ותכנית מדידה:

- שטח קומה טיפוסית: 470.92 מ"ר (ע"פ מדידה) .
- שטח קומת קרקע: 394.7 מ"ר (ע"פ מדידה) .
- הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה במלואה) קיימות 18 יח"ד .

ברח' הגיבורים 5 - ע"פ היתר מס' 4839 מיום 27/7/1958:

- שטח קומה טיפוסית: 397 מ"ר (כולל שטח מרפסות ומבואות).
- שטח קומת קרקע: 165 מ"ר (כולל שטח מרפסות ומבואות) .
- הבניין בן 3 קומות (קומת קרקע בנויה במלואה) קיימות 13 יח"ד בהיתר.

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

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

- אזור מגורים ב' 105% שטח עיקרי, שטח המגרש 1026 מ"ר: $1,077.3 \text{ מ"ר} = 1026 * 105\%$
- תוספת הקלות שפורסמו (ג/11) 6% + 5% + 2.5% = 13.5%: $138.51 \text{ מ"ר} = 1026 * 13.5\%$
- מחסנים בכפוף לתכנונם: $252 \text{ מ"ר} = 6 * 42$
- 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: $234 \text{ מ"ר} = 18 * 13$
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימת 6 יח"ד בקומה): $548.92 \text{ מ"ר} = 470.92 + (6 * 13)$
- הבניין בן 3 קומות הל הקרקע (קומת קרקע בנויה במלואה)
- ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $1,646.76 \text{ מ"ר} = 3 * 548.92$
- סה"כ שטח עיקרי: $3,348.57 \text{ מ"ר} = 1077.3 + 138.51 + 252 + 234 + 1646.76$

עפ"י החישוב מותר: 3,348.57 מ"ר, מבוקשים: 3,479.31 מ"ר – יש לצמצם שטח מבוקש.

8. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $700.24 \text{ מ"ר} = 1,077.3 * 65\%$
- תוספת הקלות שפורסמו (ג/11) 6% + 5% + 2.5% = 13.5%: $90.03 \text{ מ"ר} = 138.51 * 65\%$

מס' דף: 73

$$12 * 42 = 504 \text{ מ"ר}$$

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד :

$$504 + 90.03 + 700.24 = 1,294.27 \text{ מ"ר} \quad \bullet \text{ סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע} :$$

עפ"י החישוב מותר : 1,294.27 מ"ר, מבוקשים : 870.21 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

9. חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340 : 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).
- מתוכנית ג/11 : 1 קומות על פי תנאיה (פורסמה הקלה).
- מתמ"א 38 : 1 קומות (סה"כ 0.75 קומות).
- סה"כ קומות : $6 = 1 + 1 + 4$ ברוטו

10. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. מגבלות בינוי וגובה בינוי:

מאושר בינוי מקסימלי במגבלות גובה הקומות, ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי מרבי של 53.5 מטר.

2. מבנה וקומות:

- מאושרות 4 קומות מעל קומת קרקע וקומות גג חלקיות (סה"כ 6 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה שתחתיה.
- אופן הנסיגה והעיצוב האדריכלי יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל המחלקה ואדריכלית העיר.

3. יחידות דיור ואפשרויות חלופיות:

- א. מאושרות עד 42 יח"ד.
- ב. לחלופין, ניתן לבנות יחידות מסוג מיקרויוניטס (Micro-Units), בכפוף לתנאים הבאים:
 - שטח היחידה לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.
 - תקן החניה ליחידות אלו יעמוד על 0:1 מקומות חניה ליח"ד.

4. שטח עיקרי מאושר עד 3,348.57 מ"ר.

5. שטח שרות מאושר מעל קומת הקרקע עד 870.21 מ"ר.

6. קווי בניין מאושרים :

- קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון רח' הגיבורים : 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
- קו בניין צידי (מזרחי) הגובל עם חלקה 594 : 0.0 מ'.
- קו בניין צידי (מערבי) : 3.0 מ'.
- קו בניין אחורי (צפוני) : 3.0 מ'.

7. זיקות הנאה : סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 594,122 בגוש 6125.

8. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

9. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.

10. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן.

תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

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) 01/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהתנגדויות:

1. מדובר בבניין שגן אברהם עוטף אותו. הגן הינו גן לשימור ולכן ע"פ הועדה מחוזית כל הבנייה בסמוך לגן צריכה להיות מיידית בהיקף ובגובה.
 - לקבל, נדרש תיאום ואישור התכנית ע"י אגף התכנון ויחידת השימור.
2. הגישה לבניין היא מרחוב צר (רוחב כ 4 מ'בלבד), ללא מוצא, ובסמיכות אליו יש כניסת הולכי רגל נגישה לנכים ועגלות ילדים. מדובר בכניסה הנגישה היחידה שניתן להיכנס ממנה לחלק התחתון של הגן.
 - לקבל, נדרש תיאום ואישור התכנית ע"י אגף התכנון, יחידת השימור יועצת נוף של העירייה.

3. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת ול-3 קומות מרתף. האזור סובל כבר כיום מעומס תחבורתי רב. בעבר הוחלט ע"י העירייה שיש חיבור רחוב אלימלך לרחוב שרת כתנאי לתוספת עומס תחבורתי.
 - לדחות, תכנית התנועה ולפתרון החניה ומספר קומות מרתף תבחן ותאושר ע"י אגף התנועה והגורמים המקצועיים בעירייה.
4. התנגדות לגובה הבינוי, לנפח הבינוי ולקומות המבוקשות.
5. התנגדות לצפיפות הבניה ולמס' יח"ד הדיור מבוקשות.
6. התנגדות להקטנת קווי הבינוי מכל הצדדים וקרבה של הבניין המבוקש לבניין הסמוך בשד' הגיבורים 1.
7. הבקשה אינה תואמת לחלוטין לאופי המקום.
 - לדחות (סעיפים 4-7), גובה הבינוי, קווי הבינוי ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, ובתיאום עם אגף התכנון, יחידת השימור והגורמים המקצועיים בעירייה.
8. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - לדחות, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם ע"ג תשריט הבקשה.

ב. לדון בהקלות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
 - ניתן לאשר, בהתאם ליח"ד המאושרות ע"י הוועדה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, קו הבניין הקדמי 3.0 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות, בהתאם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
6. בנייה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מזרחי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594) במקום 4 מ' מגבול המגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
7. בניה בקו בניין צדדי (מערבי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.

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

1. הוספת קומה 1 קומה נוספת מעל ל - 4 קומות המותרות לפי התוכנית.
 - לאשר, קומה 1 בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/11.
2. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה הנדרש ולמעבר למערכות טכניות.
4. התקנת מתקני חניה במרתף 3.
 - לסרב, יש לתכנן חניה קונבנציונלית עפ"י תקן ובהתאם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
5. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר למערכות טכניות.
6. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340/ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
7. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם ע"ג תשריט הבקשה.

8. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594).
- לאשר, בתנאי רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים. יש לתכנן בהתאם ולהציג את זיקת הנאה בתכניות. יש להסדיר את זיקות ההנאה מול מח' נכסים כחוק. התנאים למתן תעודת גמר: רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.

ד. לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים.
3. רישיון כריתה.
4. אישור תשלום לרשות העתיקות.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר.
3. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני החלקות 594,122 בגוש 6125 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
5. 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.
6. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
7. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. מדובר בבניין שגן אברהם עוטף אותו. הגן הינו גן לשימור ולכן ע"פ הועדה מחוזית כל הבנייה בסמוך לגן צריכה להיות מידתית בהיקף ובגובה.
- לקבל, נדרש תיאום ואישור התכנית ע"י אגף התכנון ויחידת השימור.
2. הגישה לבניין היא מרחוב צר (רוחב כ 4 מ'בלבד), ללא מוצא, ובסמיכות אליו יש כניסת הולכי רגל נגישה לנכים ועגלות ילדים. מדובר בכניסה הנגישה היחידה שניתן להיכנס ממנה לחלק התחתון של הגן.
- לקבל, נדרש תיאום ואישור התכנית ע"י אגף התכנון, יחידת השימור יועצת נוף של העירייה.
3. התנגדות לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת ול-3 קומות מרתף. האזור סובל כבר כיום מעומס תחבורתי רב. בעבר הוחלט ע"י העירייה שיש חיבור רחוב אלימלך לרחוב שרת כתנאי לתוספת עומס תחבורתי.
- לדחות, תכנית התנועה ולפתרון החניה ומספר קומות מרתף תבחן ותאושר ע"י אגף התנועה והגורמים המקצועיים בעירייה.
4. התנגדות לגובה הבינוי, לנפח הבינוי ולקומות המבוקשות.
5. התנגדות לצפיפות הבניה ולמס' יח"ד הדיור מבוקשות.
6. התנגדות להקטנת קווי הבניין מכל הצדדים וקרבה של הבניין המבוקש לבניין הסמוך בשד' הגיבורים 1.
7. הבקשה אינה תואמת לחלוטין לאופי המקום.
- לדחות (סעיפים 4-7), גובה הבינוי, קווי הבניין ויח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, ובתיאום עם אגף התכנון, יחידת השימור והגורמים המקצועיים בעירייה.

8. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב. לדחות, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.

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

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. סגירת קומות עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
 - ניתן לאשר, בהתאם ליח"ד המאושרות ע"י הועדה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, קו הבניין הקדמי 3.0 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות, בהתאם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
6. בנייה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מזרחי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594) במקום 4 מ' מגבול המגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
7. בניה בקו בניין צדדי (מערבי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.

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

1. הוספת קומה 1 קומה נוספת מעל ל - 4 קומות המותרות לפי התוכנית.
 - לאשר, קומה 1 בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג.11.
2. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה הנדרש ולמעבר למערכות טכניות.
4. התקנת מתקני חניה במרתף 3-.
 - לסרב, יש לתכנן חניה קונבנציונלית עפ"י תקן ובהתאם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
5. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר למערכות טכניות.
6. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340/ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
7. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.
8. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594).
 - לאשר, בתנאי רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים. יש לתכנן בהתאם ולהציג את זיקת הנאה בתכניות. יש להסדיר את זיקות ההנאה מול מח' נכסים כחוק. התנאים למתן תעודת גמר: רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

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

7. אישור חברת החשמל.

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים.
3. רישיון כריתה.
4. אישור תשלום לרשות העתיקות.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר.
3. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני החלקות 594,122 בגוש 6125 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
5. 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.
6. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
7. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- 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 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 מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים)
- אישור היחידה לשימור מבנים ואתרים
- תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

מבקש:* **אבן בשדרות הגיבורים בע"מ**

תובל 21 רמת גן

בעל הנכס:

* שולמית כבאז

לינקולן 20 תל אביב - יפו

עורך:

* ירון מגן

בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד : 6157002

אחראי בקשה

* יובל קרמן- בודק תכניות

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000331832

כתובת הבניין: שד' הגיבורים 5, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 594 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה**זכויות בנייה**

שטח רשום של חלקת המקור: 806 מ"ר .

שטח הפרשה לצרכי ציבור: --- .

שטח המגרש לחישוב: 806 מ"ר נטו.

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

יעוד: מגורים ב'.

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים .

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

קו בניין קדמי (דרומי) לכוון רחוב שד' הגיבורים: 4.00 מ' .

קווי בניין צדדיים (מזרחי/מערבי): 4.00 מ' .

קו בניין אחורי (צפוני) לכוון גן אברהם: 5.00 מ' .

תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים בן שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 13 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה (7 קומות ברוטו), בקיר משותף עם הבניין ברחוב שד' הגיבורים 3 (חלקה 122), מעל קומת גלריה חלקית ו- 3 מרתפי חניה משותפים עם הבניין ברחוב שד' הגיבורים 3 (חלקה 122), הכוללים 82 חניות. סה"כ 34 יח"ד, מתוכן 4 יח"ד בקומת הקרקע ו- 3 יח"ד בקומת הגג.

פורסמו הקלות להלן:**הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :**

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
6. בניה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מערבי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 3 (חלקה 122) במקום 4 מ' מגבול המגרש.
7. בניה בקווי בניין צדדי (מזרחי) 2.5 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 2.5 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת שתי קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית. סה"כ 3 קומות מרתף.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תוכנית.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3-.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
7. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 3 (חלקה 122).

הערות בדיקה :

1. **12/11/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין .**

2. **היתרים קיימים :**

ברח' הגיבורים 5 – ע"פ היתר מס' 4839 מיום 27/7/58 : קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קיימות 13 יח"ד בשטח כללי של 748.62 מ"ר. קיים דף היתר + תשריט היתר תואם.

ברח' הגיבורים 3 - לא נמצא היתר בנייה : חישב זכויות בניה מתבסס על צו רישום בית בתוכנית הבתים המשותפים ומפת מדידה של הבניין הקיים :

התקבל תשריט בית משותף מיום 17/01/1955 לבניין קיים בן 3 קומות על הקרקע עם 18 יח"ד בשטח של 1263.63 מ"ר (ללא שטח מרפסות וללא שטח חדר מדרגות).
התקבלה תכנית מדידה מפורטת עם הצהרת מודד מוסך וחתומה ע"פ דין ביום 18/11/2024 לבניין קיים בן 3 קומות על הקרקע עם 18 יח"ד בשטח של 1,336.49 מ"ר.

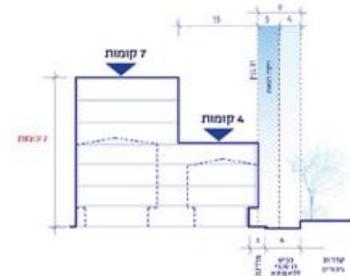
3. **המבוקש נמצא בשכונת "בן גוריון" השטח המבוקש גובל באתר נופי לשימור גן אברהם .**
בתיק מידה קיימות דרישות והערות מח' תכנון ומח' מדידה לבקשות (שד' הגיבורים 3-5) :
-לשכונה מקודמת תכנית אב יש לפנות לאגף התכנון לקבלת הנחיות טרם הגשת בקשה להיתר .
-טרם הגשת בקשה להיתר יש להוסיף במדידה סימון מפרץ החניה שטח המפרץ ולהוסיף כיתוב זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ושהייתם וחניית כלי רכב , להוסיף כיתוב על חלקה 72 שצ"פ.
-קיים מפרץ חניה בתחום המגרש אין לבנות בשטח זה , לא מעל ולא מתחת.
-השטח המסומן כמפרץ חניה ירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ושהייתם וחניית כלי רכב.
-השטח גובל באתר נופי לשימור גן אברהם נדרש תיאום עם אגף התכנון.

4. **להלן התייחסות אגף התכנון לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 06/11/2024 :**
התייחסויות קודמות לחלקות הנדונות :

בשנת 2021 התקימה פגישה מול אגף התכנון בה עודכן היזם (קבוצת סופיה) בנוגע לרגישות הנופית בסמיכות לגן אברהם כולל הגבלות לגובה הבינוי. להלן התייחסות אדריכל העיר מתאריך 1.6.2021 הנחיות אדריכל העיר:

1. מדובר במגרשים במיקום ייחודי בעיר, בצמידות לגן אברהם, בקצה רחוב צר מאוד וללא מוצא.
2. המגרשים נמצאים בתחום תכנית אב "לב העיר", שם נקבעה שמירה על בינוי מרקמי ברבים מחלקיה. התכנית מגדירה תחום מבטים בין הפסגות ולעמק בהם לא תתאפשר עלייה לגובה, כאשר ככל שקרובים יותר לפסגה הבינוי יותר מוגבל.
3. תכנית "לב העיר" נמצאת בימים אלה בעבודה ובמסגרתה נבחנת גם תבנית הבינוי לשד' הגיבורים. תבנית זו בוחנת היחס בין קומות המסד לבניין כולו, נסיגות נדרשות ומספר הקומות כולל. בשלב זה בשד' הגיבורים מוגדר דירוג בבינוי כלפי גן אברהם ושד' הגיבורים באופן כזה ששורת הבינוי הראשונה תוגבל לגובה של 4 קומות בעומק של לפחות 10 מ' והשורה השנייה מאחוריה לגובה של 7 ק' ברוטו.

סכמה מסבירה :



גם בהתייחסויות מאוחרות יותר לחלקות אלו, היה אגף התכנון עקבי בחוות דעתו, במייל לפונה מיה אמיתי מתאריך 21.6.2022 התייחסה סגנית אדריכל העיר, הילה בדיחי דואני באופן הבא :

"שדרות הגיבורים זהו רחוב רגיש במיוחד אשר נמצא בקו המבט בין הגבעות ההיסטוריות במקום הכי נצפה. גובה הבינוי בו הוגבל באופן משמעותי. וככל הנראה יכולת התחדשות החלקות תעשה ע"י קו כחול מופצל עם מתחמי תכנון באזורי בניה לגובה.
תכנית המדיניות שבהכנה קבעה הנחיות מיוחדות לרחוב וכרגע נראה כי גובה הבינוי יוגבל ל-4 קומות ברוטו בדופן הצמודה לרחוב ובנסיגה מאחור בינוי של עד 7 קומות ברוטו.

לאור רגישות הנושא אני מציעה שנקיים פגישה של נציג אחד בלבד מכל בניין (שדרות הגיבורים 3, 5) יחד עם מנהלת התחדשות עירונית ואיתי ונשוחח על הדברים".

תכנית המדיניות לשכונה-

תכנית המדיניות ללב העיר הגיעה לשלבים סופיים של הכנה, לאחר הטמעת הגבלות הגובה ועיגון קווי המבט בין הגבעות במסמכי התכנית הכוללנית רג/1, הופסק קידומה של המדיניות לשכונה. וזאת מתוך הבנה שהתכנית הכוללנית הינה תכנית סטטוטורית ומחייבת.

התכנית הכוללנית-

התכנית הכוללנית הומלצה להפקדה בתאריך 23.11.2022 במסגרת החלטת ההפקדה נעשתה התייחסות ספציפית לאזור בין הגבעות באופן הבא:

2. יש לדייק את משפכי המבט מהר שאול והר אברהם, לאור ההשפעה שיש להם על גובה

המבנים שבתוך תחום המשפכים.

לאור זאת נעשה סיור של אדריכל העיר, מנהלת יחידת השימור ומשתתפים נוספים מאגף התכנון בגן אברהם ובגן שאול ונבחנו בקפידה השפעות המבנים בין קווי המבט. לאחר דיונים עם לשכת התכנון המחוזית ויועצי השימור בה הוחלט על אופן התיקון ובהתאם לכך דוייק תשריט הגובה וסימון משפך המבט. להלן התשריט המעודכן אשר יובא להפקדה.

התכנית הכוללנית צפויה לצאת לפרסום בחודשיים הקרובים.



סיכום-

לאור כל המובא לעיל והתייחסות יחידת השימור נמליץ על בינוי במגבלות הגובה לשד' הגיבורים 5- עד 5 קומות ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי של 53.5 מ'. שד' הגיבורים 3- קו קדמי של 5 קומות ובנסיגה של לפחות 10 מ' בינוי של עד 6 קומות ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי של 53.5 מ'. לחילופין ניתן להתחדש ע"י חיזוק מבנה, או ניוד זכויות לציר קולט (דוגמת ציר ז'בוטינסקי).

5. להלן התייחסות יחידת השימור לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 5-3) מיום 06/11/2024:

להלן התייחסות יחידת השימור לבקשות להיתר:

מס' 202400069 שד' הגיבורים 3, חלקה 6125/122

מס' 202200070 בשד' הגיבורים 5, חלקה 6125/594

מהות הבקשות:

הריסה ובניה לפי תמ"א 38, והקמת שני בניינים חדשים בקיר משותף בין המגרשים. גובה הבניין המוצע בשד' הגיבורים 3 - 5 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות חלקיות בנסיגה (8 קומות ברוטו), בשד' הגיבורים 5 - 4 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות חלקיות בנסיגה (7 קומות ברוטו)

גן אברהם ושימור המבטים בין הגבעות:

המגרשים גובלים בגן אברהם, שנכלל כאתר לשימור נופי בתכנית לשימור אתרים ברמת גן, רג/90/340, תכנית מס' 506-0290858 שבהפקדה.

גן אברהם הוא אחד משלושת גני הפסגה של רמת גן, והחשוב מבין גני ההיסטוריים.

בין גן אברהם לבין גן שאול, נשמר עד היום קשר עין בין הפסגות, וכן נשמרה תצפית רחבה אל העמק שבין הגבעות.

המבטים אל הגבעות ומפתחי הנוף מגני הפסגה הם חלק מהמורשת הנופית של העיר.

השמירה על ערכים אלה מעוגנת בעקרונות התכנון של התכנית הכוללנית שבהכנה. בהתאם, התכנית קובעת בנספח

העיצוב העירוני כי גובה המבנים יהיה **בין 4 עד 7 קומות בבינוי מרקמי**, ובהתאם להוראות התכנית: קביעת גובה

הבינוי המקסימאלי במתחם באופן שיבטיח שמירת קווי המבט מהגנים ההיסטוריים אל המרחב העירוני הנגלה

ולהפך.

חוות דעת יחידת השימור:

- א. חוות דעת זו מתייחסת להשפעת הבינוי המוצע על שימור המורשת הנופית של גן אברהם. אין באמור בה התייחסות למכלול היבטי התכנון הנוספים במגרשים אלה.
- ב. גן אברהם מתפרש משני צדי רח' שרת. הצד המערבי של הגן מדרוני, ומפלסי הגן משתנים בהתאם לטופוגרפיה. מפתחי הנוף ונקודות התצפית הם ערך משמעותי בגן. המגרשים בשד' הגיבורים 3 ו-5 חודרים לתחום הגן וגובלים בו משלושה כיוונים: צפון, מזרח ודרום, ולכן לגובה המבנים ולנפחם יש השפעה ישירה על הנוף הנצפה בגן.
- ג. כל בניה במגרשים אלה מעל הבניה הקיימת היום, תצמצם את המבט אל המרחב העירוני של לב העיר, בעמק שבין הגבעות. באיזון שבין הצורך בהתחדשות עירונית לבין הפגיעה בנוף, מוצע לאפשר התחדשות תוך אובדן המבט אל העמק, ושימור המבט הרחוק אל פסגת הר שאול.
- ד. על מנת לשמור על המבט לגן שאול, לפחות בשביל העליון של הגן, יש להבטיח כי גובה המבנים לא יעלה על גובה השביל. מפלס השביל נע בין 53 מטר ל-54.5 מ' מעל פני הים בהתאם לטופוגרפיה. בהתאם, יש להגביל את גובה המבנים כך שלא יעלו על 53.5 מ'. גובה זה תואם לגובה גובה מעקה הגג של הקומה הטיפוסית האחרונה בשד' הגיבורים 1 במגרש הצמוד.
- ה. לפיכך אמליץ להגביל את גובה הבינוי כלהלן. בשד' הגיבורים 5 גובה הבניין לא יעלה על 5 קומות ברוטו. בשד' הגיבורים 3 גובה הבניין בחלק הקדמי לא יעלה על 5 קומות ברוטו, ובחלק האחורי, בנסיגה של לפחות 10 מ' מקו הבניין הקדמי, יתרו עד 6 קומות. הכל בכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי שלא יעלה על 53.5 מ'.

מבט משביל הגן העליון במפלס 54.5 מ'



- ו. קווי בניין - אין מבט אל הנוף ברווח שבין המבנים, ולפיכך אין מניעה לבנייה בדופן צמודה. יחד עם זאת, הבנייה בדופן צמודה מייצרת נפח בינוי חריג בסביבה, ולכן חשוב במיוחד להקפיד על הגובה ועל קווי הבניין. יש לקבוע קווי בניין שיאפשרו ממשק מיטבי עם הגן תוך שמירה על הפיתוח והקירות הקיימים בגן.
- ז. יומלץ לא לאשר הקלות בקווי הבניין: קווי בניין צדיים לא פחות מ-4 מ' וקו בניין אחורי לא פחות מ-5 מ', ולהתיר בליטה עד 1.4 מעל קומת זירות הגן שפונות למדרון. ככל שזירות הגן האחוריות נמוכות ממפלס הגן באופן ניכר, יומלץ לא לאשר בליטות מקו הבניין האחורי, כדי לאפשר כניסת אור ואוויר לזירות התחתונות.
- ח. המבנים גובלים במערכת קירות אבן וטראסות מגוננות, המיועדות לשימור כחלק מהגן. הבקשה אינה כוללת התייחסות לגן בחתכים ובתכניות. יש לתכנן את הממשק עם הגן, ולקבוע את מפלסי הפיתוח במגרשים בהתאם. הקירות הגובלים בגן יחופו באבן ויותקו עליהם מעקה בטיחות, הכל בהתאם לפרטי הגן. תכנית הפיתוח, לרבות הממשק עם גן אברהם, תתואם עם אדריכלית הנוף באגף ההנדסה.
- ט. יש לתת התחייבות להגנה על האתר לשימור בזמן ביצוע העבודות, לרבות שמירה על יציבות הקרקע, על העצים הבוגרים, הצמחייה ועל האלמנטים של הפיתוח.

1. להלן חוות דעת לעיצוב אדריכלי לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 21/07/2024:

הגיבורים 3-5 - הערות לעיצוב האדריכלי - לפני ועדה - לא מאושר פרטי הביקורת

הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38 חלופת הריסה ובניה. הבקשה תהיה בהתאמה לתכנית המתאר של רמת גן לעניין בניה ביקר משותף

הבקשה תהיה בהתאמה למדיניות הוועדה לבקשות על פי תמ"א 38 ולהנחיות המרחביות. יש לתאם התכנון עם מנהלת יחידת השימור העירונית מישל וואטסון לאור בשל העובדה שהמגרשים גובלים באתר נופי לשימור גן אברהם.

קומת הקרקע (קומת הכניסה + 3 דירות):

- 1- התכנון אינו מכבד קווי בניין צדדים של 4.0 מ' נוגד התנאים במקרה של תכנון בקיר משותף.
- 2- תוכננה חזית זכוכית (ויטרינה) בשיעור של לפחות 50% מאורך החזית לרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 3- יש לרשום בתכניות בצמוד לויטרינה: "ויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- 4- תוכננו 3 דירות עורפיות בקומת הקרקע.
- 5- נשמרה נסיגה של קומת הקרקע מהקומה/המרפסות מעל של 2.0 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 6- יש להראות הקומה מעל/מרפסות בקו מרוסק שחור ברור.
- 7- תוכננו מסתורי כביסה לשלושת הדירות בקומת הקרקע, שניים מהן במסגרת פטוי פנימי לתליית כביסה.
- 8- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק מזערי של 75 ס"מ - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 9- מסתורי הכביסה יתוכננו ברצף שאר המסתורים בשאר הקומות - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 10- יש לעמוד ב 50% שטחי שרות בקומת הקרקע משטח הקומה המפולשת בהתאם להנחיות המרחביות.
- 11- גודל חדר העגלות וחדר האופניים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- 12- לא תוכננה פרגולה במרווח האחורי בהתאם לתקנות כולל סרגלי הצללה לקבלת הצללה אפקטיבית.
- 13- להוסיף פרט לפרגולה בקומת הקרקע כולל פרוט חומרי גמר וגוונים כולל מס' קטלוגי עפ"י ר.א.ל.

קומה טיפוסית:

- 14- מסתורי הכביסה יתוכננו ברוחב מזערי של - 2.0 מ' ועומק מזערי של - 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- 15- מסתורי הכביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני הצדדי, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 16- יתוכננו מרפסות שמש לדירות, - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 17- תוכננו מרפסות לחזית רחוב העולות על 50% מאורך החזית - בהתאם להנחיות המרחביות.
- 18- תוכננו מעקות מסגרות פלדה למרפסות, בהתאם להנחיות המרחביות.
- 19- צורך פרט למעקה פלדה יש לפרט חומרי גמר סוגי פרופילי פלדה ומספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 20- **לא צורך מקרא חומרי גמר וגווני גמר** במסגרת מקרא חומרי והפרטים כולל מס' קטלוגי **ומשטחי צבע**.
- 21- צורפו הדמיות תלת מימדיות לחזיתות האחוריות.
- 22- לא מאושרים קירות בנויים כמחיצה בין מרפסות צמודות, הללו יהיו מלוח זכוכית חלבית דק או לוח קל דק אחר.

קומת הגג החלקית:

- 23- לא נשמרה נסיגה 2.0 מטר של הנפח הבנוי (הדירות) מקצה מעקה הגג העורפי - **נוגד להנחיות המרחביות**. בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, לא יתקבל תכנון של קומת הגג החלקית שהוא פועל יוצא של תכנון דירה חופשית בקומת הגג, התכנון צריך להיות קוהרנטי לתכנון הכללי של הבניין כבנין חדש בעיר.
- 24- לא מאושר קו מפורק (שבור) של דירות הגג כלפי הרחוב, בהמשך לדברים לעיל מבוקש לתכנן הדירות בקו רציף אחד כלפי הרחוב.
- 25- מסתורי הכביסה לדירות הגג יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- 26- יש לסמן מידה לעומק מסתור הכביסה מינימום 0.75 מ'.
- 27- לא תוכננו פרגולות מעל מרפסות הגג בדירות הגג - **נוגד להנחיות המרחביות**.
- 28- הפרגולות ישמרו נסיגות של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג ויכללו סרגלי הצללה בהתאם להנחיות המרחביות.
- 29- יש להוסיף פרט פרגולה (מבט, חתך) וסרגלי הצללה וחומרי גמר ומס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 30- להוסיף פרט מסתור כביסה (תכנית, חתך, מבט) כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- 31- נרשמה מידה לנסיגה של מעל 3.0 מ' מקצה מעקה הגג הקדמי, לשתי הקומות האחרונות.

הערות כלליות:

- 32- מבוקשת חלופה לעיצוב קצה הבניין ללא פרט קופינג בולט בקירות הגג העליון.
- 33- מבוקשת חלופה לחזית אחורית הכוללת פחות קפיצות ודרוגים למרות הקו האלכסוני של המגרש, במקום 7 קפיצות מתוכננות 4 קפיצות בלבד.
- אישור דחסינית אשפה בקומת הקרקע והתריס של דחסינית האשפה הפונה לרחוב יחייב אישור יועצת הפיתוח של העירייה ואישור אדריכל העיר.

2. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 29/08/2024 :

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. בחלקה מס' 72 יש להשלים נתוני מדידה - להשלים נק גובה של קירות לשימור.
- ג. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ד. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ה. המרווח הצידי ואחורי של המגרשים גובלים עם גן אברהם יש לתאם ולקבל הנחיות מאגף השימור.
- ו. עפ"י תוכנית אב למרכז העיר נדרש רוחב מדרכה של 3 מטר ולכן יש לתת 2 מטר לזיקת הנאה מהמגרש לטובת המדרכה יש לסמן בצורה ברורה.
- ז. יש לערוך סקר עצים מפורט.
- ח. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ט. עצים לשימור - יש לסגת 4 מטר מהעצים לשימור הן בקומת המרתף והן בבנינו מעל.
- י. רוחב המדרכה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרוללי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.

- יא. יש לסמן בצורה ברורה את קו הבניין.
- יב. לתכנן מחדש את הכניסות למגרשים כך שיהיו ברורות ומזמינות.
- יג. לבטל את המיקום של הדחסנית - לתכנן דחסנית בקומת המרתף.
- יד. אין צורך בתכנון גם של חדר דחסנית וגם של חדרי אשפה; יש לבחור ולתכנן רק אחד מהם.
- טו. בקומת הקרקע יש לסגת 2 מטר מקו הבניין.
- טז. 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.
- יז. לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
- יח. להגדיל את שטחי הגיבון לחזית הרחוב.
- יט. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
- כ. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- כא. קיימת חריגה בתכנון של המדרכה לכביש - יש להסדיר בצורה ברורה את א.ש.כ.
- כב. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- כג. במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונק' גובה- להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- כד. במדרכה - יש לשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
- כה. יש לתכנן במשותף את הכניסה והציאה של החניון במפגש של המגרשים גיבורים 3 ו-5.
- כו. יש להראות את תכנון רמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע-התאם להנחיות המרחביות.
- כז. לתכנן את רחבת הכיבוי האש במשולב עם רחבת חח"י בכניסה/ציאה של רמפת החניון.
- כח. חדר טרפו יש לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
- כט. חדרי אוורור של חדר טרפו לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש ובניצב.
- ל. יש לסמן את קו המתאר של חדר טרפו.
- לא. אין לתכנן תריסי אוורור לכיוון חזית הרחוב או למגרשים הסמוכים.
- לב. יש לסמן את השוחות ולשלבן בתוך הריצוף.
- לג. יש לפרט את החלוקה של קומת הקרקע.
- לד. חסר תכנון גבהים מפורט בכל שטח התכנית כולל גבהים ושיפועים בפיתוח, גבהי קירות וכו'.
- לה. עפ"י סימון בתוכנית יש להכין חתכים מקומיים במגרשים בין הקירות לשימור ולמגרשים.
- לו. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.

שד' הגיבורים 3

לז. לבטל את הכניסה וציאה של החניון ולתכנן בהתאם למפורט בסעיף 24.

שד' הגיבורים 5

- לח. גובה ה-00 לא יעלה מעל 36.75
- לט. יש לתכנן את כל הגבהים בפיתוח, כולל בחצר דירת הגן, בהתאם לגובה ה-00 המעודכן.
- מ. אין לתכנן גינות גן לחזית הרחוב.
- מא. לבטל את הפתח הכנסת ציוד בערוגה הפונה לחזית הרחוב.
- מב. לבטל מיקום פתח אוורור/עשן/טרפו במפגש עם קו המגרש.

3. להלן התייחסות אגף התנועה לבקשות להיתר (שד' הגיבורים 3-5) מיום 24/07/2024:

1. תקן החנייה יהיה לפי 0.6 חנייה ליח"ד, היות שמדובר באיזור א' (עד 300 מ') מבחינת הקירבה לתוואי מתע"ן (הקו האדום של הרכבת הקלה).
2. חסר תכנון הרחוב - עדיין רואים את החניות האלכסוניות.
3. צריך להציג את כל הרדיוסים והפניות ותימרון רכב מול רכב בעיקולים.
4. צריך להסיג את העמודים והקירות ב-0.50 מ' מקו קצה החניה.
5. יש להוסיף הערה כי גובה הקיר בחיבור הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ'.
6. יש לסמן ולתמרר את חניית הנכה, לציין את השיפוע מול החנייה וכי היא איננה להצמדה.
7. להוסיף פרט עגינה לאופניים.

4. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות לבקשה להיתר (שד' הגיבורים 3-5) :

שד' הגיבורים 3 חו"ד מיום 2.1.2024:

6 א. תנאים להתר הבנייה

התחייבות היזם לשיתלת עציים בוגרים במגרש בתום הבנייה	יח'	3
1. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מב"ת.		
2. יש להגיש תוכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשמי.		
3. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס	43,700 ₪	
4. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס	0 ₪	
5. הפקדה לקרן לפיצוי מפני ע"ח הערך החליפי	6,600 ₪	
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 כולנסאות בריזים של 4 מ' מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.		
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אבזורים להעתקת העצים הנ"ל.		
8. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות ייעצת הפיתוח העירונית.		

7. תנאים בהתר הבנייה

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

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות הזם לשלילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה בכמות של מינימום 3 י"ח.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תוכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הטללת 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 349,100 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החלפיו 0 ₪
6. הצגת תוכנית מטרות הטללת את כל חוואי המטרות הנפרדות 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 מפקד היערות.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אבדנים להשתקת העצים ה"ל".
9. מיקום תחבת כביש או תהיה מול הבנייה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כביש או ולהנחיות ייעצת הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

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

5. להלן התייחסות פרוגרמתית מיום 03/09/2024:

רקע ומטרת התייחסות

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמתיות של תוספת 29 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – שד' הגיבורים 5-3 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 18 יח"ד, ומבוקשות בשה"כ 47 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 זמינים בעת עריכתה. בכדי שתתאר נאמנה ככל הניתן את המאזנים בין הביקוש וההיצע לשטחי ציבור בעיר, יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה.

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

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

מסקנות

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון שנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (5.3-), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (6.6-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.8-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 16 כיתות גן, כאשר 11 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (6.8+), וכן יתרה של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.9+). הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (4.7+).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ו' קיימות 68 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר "בן גוריון" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (7.0+), אולם ישנו מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (7.0-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.3-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערך ב-41.9 דונם, כאשר צפוי לגדול לכ-23.6 (+) דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (23.4+).

6. הערות תיקון מרחביות מיום 18/07/2024:

1. יש לפנות למח' תכנון ולמנהלת התחדשות עירונית לקבלת הנחיות וחו"ד מח' תכנון (בהתאם לדרישות לתיק מידע).
2. להציג מפות מדידה המאושרות לשני המגרשים הכולל קווי בניין תבעיים המאושרים במסגרת תיק מידע.
3. יש להציג חישוב שטחים פתוח של תוצר רובוטי ממינהל התכנון הכולל פוליגונים תקינים ומסונכרנים עם טבלת השטחים.

4. לא מאושרים מחסנים כלואים בתוך חדרים ולא חדר מבואה למחסן ולא מחסן במקום פרוזדור, יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/ג/15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
5. לא נשמרו נסיגות בחזית האחורית בקומות החלקיות - נוגד להנחיות מרחביות.
6. יש לתכנן פרגולות בקומות החלקיות בהתאם להנחיות מרחביות.
7. תכנית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
8. מרפסות לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
9. יש להציג חישוב שטחים פתוח של תוצר רובוטי ממינהל התכנון הכולל פוליגונים תקינים ומסונכרנים עם טבלת השטחים.
10. בהתאם לתכנית העוגנים שפורסמה, במידה ומתוכננים עוגנים, יש להוסיף במהות הבקשה, יש להוסיף תכנית עוגנים, ולהוסיף פרט.
11. נדרש סימון בתכנית + רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים.
12. ח.שירותים/אמבטיה ללא חלון יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכנית
13. יש לציין שצ"פ בכל בתכניות/במפות/בנספחים (בהתאם לדרישות תיק מידע).
14. אין לבנות בשטח מפרץ חניה בתחום המגרש לא מעל ולא מתחת.
15. טרם התקבל אישור או חוות דעת איכות הסביבה.

7. שטחים קיימים:

ברח' הגיבורים 5 - ע"פ היתר מס' 4839 מיום 27/7/1958:

שטח קומה טיפוסית: 397 מ"ר (כולל שטח מרפסות ומבואות).

שטח קומת קרקע: 165 מ"ר (כולל שטח מרפסות ומבואות).

הבניין בן 3 קומות (קומת קרקע בנויה במלואה) קיימות 13 יח"ד בהיתר.

ברח' הגיבורים 3 - לא נמצא היתר בנייה, חישוב מתבסס על תשריט בית משותף משנת 1955 ותכנית מדידה:

שטח קומה טיפוסית: 470.92 מ"ר (ע"פ מדידה).

שטח קומת קרקע: 394.7 מ"ר (ע"פ מדידה).

הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה במלואה) קיימות 18 יח"ד.

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

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

• אזור מגורים ב' 105% שטח עיקרי, שטח המגרש 806 מ"ר: $806 * 105\% = \underline{846.3 \text{ מ"ר}}$

• מחסנים בכפוף לתכנונם: $6 * 31 = \underline{186 \text{ מ"ר}}$

• תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות.
אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.

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

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים (קיימת 5 יח"ד בקומה):

• הבניין בן 3 קומות על הקרקע (קומת קרקע בנויה במלואה)

ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $13 * 13 = \underline{169 \text{ מ"ר}}$

• סה"כ שטח עיקרי: $2,587.3 \text{ מ"ר} = 846.3 + 186 + 169 + 1386$

עפ"י החישוב מותר: 2,587.3 מ"ר, מבוקשים: 2,161.76 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

9. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $846.3 * 65\% = \underline{550.09 \text{ מ"ר}}$

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $550.09 + 372 = 922.09 \text{ מ"ר}$

עפ"י החישוב מותר: 922.09 מ"ר, מבוקשים: 622.7 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

10. חישוב מספר הקומות:

• מתוכנית רג/ג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים (4 ברוטו).

• מתמ"א 38: 1 קומות (סה"כ 0.75 קומות).

• סה"כ קומות: $5 = 1 + 4$ ברוטו

סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. **מגבלות בינוי וגובה בינוי:**
מאושר בינוי מקסימלי במגבלות גובה הקומות, ובכפוף לשמירה על גובה אבסולוטי מרבי של 53.5 מטר.
2. **מבנה וקומות:**
מאושרות 3 קומות מעל קומת קרקע וקומות גג חלקיות (סה"כ 5 קומות ברוטו) מעל 3 מרתפי חניה. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה שתחתיה. אופן הנסיגה והעיצוב האדריכלי יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל המחלקה ואדריכלית העיר.
3. **יחידות דיור ואפשרויות חלופיות:**
 - א. מאושרות עד 31 יח"ד.
 - ב. לחלופין, ניתן לבנות יחידות מסוג מיקרויניטס (Micro-Units), בכפוף לתנאים הבאים:
 - שטח היחידה לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.
 - תקן החניה ליחידות אלו יעמוד על 0:1 מקומות חניה ליח"ד.
1. שטח עיקרי מאושר עד 2,161.76 מ"ר.
2. שטח שרות מאושר מעל קומת הקרקע עד 622.7 מ"ר.
3. קווי בניין מאושרים:
 - קו בניין קדמי (דרומי) לכיוון רח' הגיבורים: 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
 - קו בניין צידי (מערבי) הגובל עם חלקה 122: 0.0 מ'.
 - קו בניין צידי (מזרחי): 3.0 מ'.
 - קו בניין אחורי (צפוני): 3.0 מ'.
4. זיקות הנאה: סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים לטובת חלקות 594,122 בגוש 6125.
5. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.
6. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
7. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן.
8. 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 חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
10. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
11. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 01/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

- א. **לדון בהקלות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**
 1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, קו הבניין הקדמי 3.0 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות, בהתאם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
 6. בניה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מערבי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 3 (חלקה 122) במקום 4 מ' מגבול המגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
 7. בניה בקווי בניין צידי (מזרחי) 2.5 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
 8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 2.5 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.

ב. לדון בהקלות לפי סעי' 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת שתי קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית סה"כ 3 קומות.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תוכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה הנדרש ולמעבר למערכות טכניות.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3-
 - לסרב, יש לתכנן חניה קונבנציונלית עפ"י תקן ובהתאם למדיניות הועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תוכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר למערכות טכניות.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340/ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.
7. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594).
 - לאשר, בתנאי רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים. יש לתכנן בהתאם ולהציג את זיקת הנאה בתכניות. יש להסדיר את זיקות ההנאה מול מח' נכסים כחוק. התנאים למתן תעודת גמר: רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.

ג. לאשר הבקשה

ד'. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים.
3. רישיון כריתה.
4. אישור תשלום לרשות העתיקות.

ו. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר.
3. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני החלקות 594,122 בגוש 6125 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
5. 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.
6. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
7. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

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

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, קו הבניין הקדמי 3.0 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות, בהתאם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
6. בנייה בקיר משותף (קו בניין צדדי [מערבי] אפס) עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 3 (חלקה 122) במקום 4 מ' מגבול המגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
7. בניה בקווי בניין צדדי (מזרחי) 2.5 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
8. בניה בקו בניין אחורי (צפוני) 2.5 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.
 - לאשר, תואם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.

ב. לאחר דיון בהקלות לפי סעי' 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת שתי קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית סה"כ 3 קומות.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תוכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה הנדרש ולמעבר למערכות טכניות.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3-.
 - לסרב, יש לתכנן חניה קונבנציונלית עפ"י תקן ובהתאם למדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר מיום 1.2.2021.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר למערכות טכניות.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340/ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 - לאשר, חפירה והחדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון ובתנאי ידוע והסכמת המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יש לסמנם עוגנים ע"ג תשריט הבקשה.
7. בניית מרתף חנייה משותף עם הבניין ברחוב שדרות הגיבורים 5 (חלקה 594).
 - לאשר, בתנאי רישום של זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים לבניינים. יש לתכנן בהתאם ולהציג את זיקת הנאה בתכניות. יש להסדיר את זיקות ההנאה מול מח' נכסים כחוק. התנאים למתן תעודת גמר: רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.

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

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

ה. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

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

2. התנאים אשר בתכנית העוגנים .
3. רישיון כריתה.
4. אישור תשלום לרשות העתיקות.

ו. התנאים למתן תעודת גמר :

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום תצ"ר .
3. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה כמפורט בתכנית ההיתר לשני החלקות 594,122 בגוש 6125 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתפים.
5. 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.
6. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
7. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס : 03-5605118
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר : רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל 03-724 3150 , RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, הוט, לוויינית וכו')
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל: 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל: 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל: 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
טל - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום

- במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
 - **הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה**
 - **הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין**
 - טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
 - **תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית**
 - **ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)**
 - **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17**
 - תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
 - **אישור תכנית פיתוח שטח**
 - תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
 - **הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית**
 - **אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע**
 - האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
 - **מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות, מח' התנועה ומהנדס התאגיד**
 - דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים. יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
 - **חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת וחתומה ע"י יועץ בטיחות מטעם העיריה**
 - **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)**
 - **אישור היחידה לשימור מבנים ואתרים**
 - **תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.**

סעיף 8:	מספר בקשה: 202300961	תיק בניין: 1380000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 07/12/2025		

מבקש:

♦ **בית וגג רחוב המעגל 35 ר"ג**
 דרך אבא הלל 17 רמת גן מיקוד: 5252209

בעל הנכס:

♦ בית וגג רחוב המעגל 35 ר"ג
 דרך אבא הלל 17 רמת גן מיקוד: 5252209

עורך:

♦ ארי אתגר
 קפלן 6 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ יובל קרמן- בודק תכניות
סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000325738

שכונה: שכונת חשמונאים

כתובת הבניין: המעגל 35, רמת-גן

שטח מגרש: 1051 מ"ר
גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 514 **יעוד:** אזור מגורים ג'
תכנית: מק/9/ג/340, מק/8/ג/340, מק/6/ג/340, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, ג/340
שימוש עיקרי תיאור בקשה
 מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 1051 מ"ר.
 שטח הפרשה לצרכי ציבור: -
 שטח המגרש לחישוב: 1051 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.
רוחב זכות דרך רחוב המעגל: 12 מ'.
מספר יחידות דיור מותר: 9 למגרש מינימלי של 450 מ"ר.
קו בניין קדמי (מערבי) לכוון רחוב המעגל: 4.00 מ'.
קווי בניין צדדיים (צפוני/דרומי): 3.50 מ'.
קו בניין אחורי (מזרחי): 5.00 מ'.

תוכן הבקשה:

הריסת 2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובהם סה"כ 15 יח"ד.
 הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 קומות ברוטו),
 סה"כ 37 יח"ד (כולל דירת מדרון במרתף -1), מעל 4 קומות מרתף ובהם 38 מקומות חניה
 + 2 חניות נכים.

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			
				1654.99				מגורים	1.00-	
		22	15	1572.78		3846.25		מגורים	0.00	
428.89								מרפסות מקורות	0.00	
97.59								פרגולה- מחושבת	0.00	
174.64								מרפסת גג פתוחה	0.00	
				363.27				מגורים	0.01	
701.12		22	15	3591.04		3846.25				
701.12		0.00% : בניה:		3591.04		3846.25		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38.

2. תוספת 13 מ"ר לכל יחיד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. תוספת זכויות ויחיד לפי הוראות תמ"א 38 על התיקוניה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב

1. העברה 101.79 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מסל הזכויות הכולל לקומה לקומת מרתף 1-.
2. הוספת 5 קומות נוספות ל- 5 קומות המותרות, סה"כ מספר הקומות המבוקשות: 10 (כולל קומה קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
3. יידוע הציבור על החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בגוש 6127 חלקות 801,509,513,154,517,802.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור תכנון.
5. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 4 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרשים.
6. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית (חזית מערבית) החורג ב - 1.05 מ' מעבר לקו בניין, המהווה 29% מן המרווח.
7. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.50 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
8. הגבהת גובה קומת טיפוסית/גג עד לגובה של 3.25 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
9. הקלה לביטול נסיגה קדמית בקומת הנסיגה השניה בשיעור של 0 מ' במקום 2 מ' המותר בתחום המעלית וחלק מהדירה.
10. יידוע הציבור על הקמת דירה במדרון עורפי מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
11. קומה 10 למגרש מעל 600 מ"ר על רוחב דרך הגדול מ 12 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 ר"ג.

מתנגדים:

- ♦ **טליה שחף** המעגל 35 רמת גן תאריך התנגדות: 17/02/2024
- ♦ **עו"ד נעם קולונדי** דרך ז'בוטינסקי 7 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 11/02/2024

הערות בדיקה:

1. 19/02/2023 התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.

2. היתרים קיימים:

- קיים היתר 8547 מיום 10/11/1965:** להקמת 2 בניינים על גבי עמודים המכילים: **3 דירות** בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א, **6 דירות** בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, **3 דירות** בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א, **3 דירות** בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א. בשטח כללי של **1,049.07 מ"ר**. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- קיים היתר 9029 מיום 26/01/1967:** תוספת לבניין קיים- הגדלת 6 מרפסות בשטח של 9 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- קיים היתר 9103 מיום 03/11/1966:** תוספת לבניין קיים- הגדלת מטבח וסגירת מרפסת בשטח של 2.94 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- קיים היתר 8960 מיום 17/07/1966:** תוספת לבניין קיים- הגדלת מטבח וסגירת מרפסת בשטח של 1.48 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.
- קיים היתר 9030 מיום 26/01/1967:** תוספת לבניין קיים- הגדלת אמבטיה וסגירת מרפסת בשטח של 0.67 מ"ר. קיים דף היתר +תשריט היתר תואם.

3. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים ע"פ היתר:

- שטח קומה טיפוסית: **448.38 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
- שטח קומת קרקע: **53.2 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות, ח. ג. ו. ח. אשפה).
- 2 הבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ ב-2 הבניינים קיימות 15 יחיד בהיתר.**

4. להלן חוות דעת אגף התכנון ומינהלת התחדשות עירונית לאחר ישיבת תמ"א-תב"ע מיום 02/12/2024:
לא נמצאה היתכנות למתחם תכנון עבור הבניין שבנידון - המתווה התכנוני המומלץ הינו התחדשות פרטנית יחד עם החלקה שבעורף ביאליק 15 חלקה 513, נדרש חניון משותף וחזית מסחרית על רחוב ביאליק.

5. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 11.11.2025:

- הערות לעיצוב האדריכלי לבקשה על פי זכויות תמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה זכויות תבעיו"ת בלתי מנוצלות על המגרש. ההערות נרשמו לאחר בדיקה עם אדריכלית העיר.

הערות כלליות:

1. לא הוגשה הדמיה של חזית עורפית, לא ניתן להתייחס לעיצוב האדריכלי ללא הדמיות תלת מימדיות של הבניין.
2. יש להגיש ההדמיות על רקע הסביבה הקיימת ברצף (בקובץ אחד) בתכנת פאוורפוינט.

3. יש לתאם מול אגף התכנון נושא התכנות לתכנון מתחמי.
4. הבניין השלם כולל שני פירים אנכיים נראה ארוך וצר, מבוקשת חלופה מקוטעת יותר או שני בניינים.
5. לא מאושרות קומות עליוניות גדולות יותר מהקומות התחתונות - נוגד להנחיות המרחביות.
6. שתי הקומות האחרונות בגמר אפור ובקווים אורטוגנלים נראות זרות לעיצוב האדריכלי של שאר ההקומות והבניין כולו, מבוקשת חלופה לעיצוב שתי הקומות האחרונות.
7. 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.
8. חומרי הגמר הקשיחים יהיו בין 30% ל- 50% ממעטפת הבניין – בהתאם להנחיות המרחביות.
9. אורך המרפסות לחזית הראשית יהיה בין 50% ל- 75% מאורך החזית – בהתאם להנחיות המרחביות.

קומת הקרקע :

10. אישור קומת הקרקע מותנה באישור יועצת הנוף של העירייה לתכנון קומת הקרקע ופיתוח השטח.
11. הוויטרנה בחזית לרחוב תהווה לפחות - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות.
12. תשמר נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל בהתאם להנחיות המרחביות.
13. תסומן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, - בהתאם להנחיות המרחביות.
14. דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה לא יופנו כלפי הרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות.
15. מסתור כביסה בקומת הקרקע יתוכנן ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - בהתאם להנחיות המרחביות.

קומה טיפוסית :

16. מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.
17. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
18. יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - בהתאם להנחיות המרחביות.
19. יפורט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, - ירשם הגוון גם בפרט.
20. יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרים וגוונים מרוכז.
21. יוספו משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
22. תוכננו מעקות מסגרות - בהתאם להנחיות המרחביות.
23. יצורף פרט מעקה בקני"מ 1: 20 + חומרי גמר יש לרשום מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - בהתאם להנחיות.

קומת הגג החלקית :

24. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מקומות תחתונות – נוגד להנחיות המרחביות
25. קומת הגג תתוכנן בקו ישר לחזית הרחוב לקבלת קו נקי של קצה הבניין.
26. יצורף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) – יש להוסיף לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
27. ישמרו נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.
28. יסומנו מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.
29. יסומנו סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.
30. אישור תכנון קומת הקרקע מותנה באישור יועצת הנוף של העירייה לתכנון קומת הקרקע והפיתוח השטח.

6. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 21/05/2023 :

4. טבלת ריכוז נתונים לרישיון

ספירה של שם העץ	
שם העץ	סכום כולל
שם העץ	כריתה
פלפלון דמוי אלה	1
אראוקריה רמה	1
סה"כ	2

3. טבלה מסכמת

עץ מת	0
סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	1
סה"כ לכריתה	2
סה"כ להעמקה	0
סה"כ לשימור	8
סה"כ	11

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר

4	עצים לשמירה על ירושם בתוך המגרש בגמר הבנייה
3,400	ערך חלופי לשמירת עצים במגרש
1	עצים לשמירה ברחבי העיר
931	ערך חלופי להפקדה על עצים לשמירה ברחבי העיר (ש)
4,331	סה"כ ערך חלופי להפקדה על עצים לשמירה (ש)
158,265	סה"כ ערבות לשימור עצים (ש) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר

הערה: מקדם ערבות לשימור עצים - 3

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 4 יח'.
2. גודל העצים- עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאם, ממשלתה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גנית נקיה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת ספטופן קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
3. קבלת רישיון כריתה/העמקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בדרך "איסכורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהמעט או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשלם על "עץ לשימור" על גדר האיסכורית המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקיה מחומר בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשמירת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 4 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מב"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשמי.
4. הפקדת ערבות בנין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 158,265 ₪
5. הפקדת ערבות בנין העמקה עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקן לפי ציפי נפי ע"ה הערך החלופי 931 ₪
6. הצגת תוכנית מערכת הכוללת את כל תוואי המטרות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בנייה כולל כולנסנאות ברדיום של 4 מ"מ מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
7. בנייה ומאושרת העמקה- קבלת מפרט ארגונים להעמקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כביש אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמסופף עם בניין שכן. בהתאם להוראות כביש אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

7. להלן חוות פרוגרמטית לבקשה מיום 08.08.2024 :

רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תוספת 22 יח"ד בפרויקט הריסה ובניה בכתובת – המעגל 35 (להלן – "הפרויקט"). בכתובת זו קיימות כיום 15 יח"ד, ומבוקשות בסה"כ 37 יח"ד. ההשפעות תיבחנה על רקע מאזן שירותי הציבור הקיים והעתידי האפשרי במרחב הבדיקה, כפי שמקבל ביטוי בפרוגרמה העירונית.

הפרוגרמה

המידע המובא בהתייחסות פרוגרמטית 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 וממגוון מקורות גדול, כך שקיימת מגבלה מובנית באימות מסדי הנתונים כפי שהתקבלו במקור. הפרוגרמה משמשת ככלי תומך החלטה ואינה מחליפה שיקול דעת ובחינה מפורטת של הנתונים הרלוונטיים.

מסקנות

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון שנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-5 כיתות (4.9-), וכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.0-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות גן, כאשר אחת נמצאת בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-3 כיתות (2.7-), וכן מחסור של כ-2 כיתות בתרחיש אל-חזור (1.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (2.1-).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ו' קיימות 68 כיתות אם תקניות, כאשר ביי"ס יסודי "חשמונאים" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (7.0+), אולם ישנו מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (7.0-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.2-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערך ב-3.0 דונם, אולם צפוי למחסור בגודל של (4.9-) דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.1-).

8. חישוב שטחים קיימים ב-2 בניינים קיימים ע"פ היתר:

שטח קומה טיפוסית: 448.38 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).

שטח קומת קרקע: 53.2 מ"ר (כולל שטח חדר מדרגות, ח.ג.ו.ח.אשפה).

2 הבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ ב-2 הבניינים קיימות 15 יח"ד בהיתר.

9. 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 1051 מ"ר: $1051 * 146\% = 1,534.46$ מ"ר

מחסנים בכפוף לתכנון: $6 * 37 = 222$ 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: $15 * 13 = 195$ מ"ר

שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: $448.38 + (5 * 13) = 513.38$ מ"ר

הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $3 * 513.38 = 1,540.14$ מ"ר

תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: $1534.46 + 195 + 222 + 1540.14 + 460.18 = 3,951.78$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי: $460.18 + 1540.14 + 195 + 222 + 1534.46 = 3,951.78$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 3,951.78 מ"ר, מבוקשים: 3,846.25 מ"ר – ניתן לאשר המבוקש.

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $1534.46 * 65\% = 997.40$ מ"ר

תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: $12 * 37 = 444$ מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $444 + 997.40 = 1441.40$ מ"ר

עפ"י החישוב מותר: 1,441.40 מ"ר, מבוקשים: 1,572.78 מ"ר - נדרש לצמצם את השטח המבוקש.

בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 1051 מ"ר

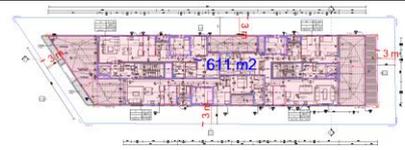
קווי בניין: קדמי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ'.
שטח למיצוי זכויות: $S = 611$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים: $5,419.03 = 1572.78 + 3846.25$ מ"ר

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מאושרים: $5,287.65 = 1441.4 + 3846.25$ מ"ר

5,193.5 מ"ר = $611 * (7+2 * 0.75\%)$ (9 קומות ברוטו) - לא ישים

5,804.5 מ"ר = $611 * (7+2 * 0.75\%)$ (10 קומות ברוטו) - ישים



10. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340 : 4 קומות מעל קומת עמודים (5 ברוטו).
מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.
מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
סה"כ קומות : 3 + 2 + 5 = 10 ברוטו
רוחב זכות הדרך המעג"ל : 12 מ' .

11. עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות עד 37 יח"ד. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

12. הערות מרחביות :

1. לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
2. נדרש לתכנן ולהציג בתכנית חדר עגלות ואופניים בנפרד לכל כניסה A ו-B - בהתאם להנחיות מרחביות.
3. יש להציג מקרא עם כל העצים מתחת לתכנית ק.קרקע ובהתאם לדרישות פקיד היערוות.
4. חברת החשמל 1.9.2019 - נדרש ממבקש המידע מבנה חדרים) חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית .
5. רשות העתיקות 28.5.2023 - המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אתר העתיקות.
6. יש לצמצם את תכסית קומות הגג, כדי שלא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחת.
7. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.
8. נדרש לציין מידות פנים וחוף 33 מדרגים, מפלסים, שימוש חללים קו בניין וגבול מגרש בצבע.
9. יש להציג תמהיל דירות כנספח להגשה. יש למספר בתכנית את כל הדירות.
10. תוצר רובוטי ממינהל התכנון לא תקין, הפוליוגונים לא תקינים ולא מסונכרנים עם טבלת השטחים.
11. להציג חישוב שטחים פתוח של תוצר רובוטי ממינהל התכנון הכולל פוליוגונים תקינים ומסונכרנים עם טבלת השטחים.
12. יש להציג חישוב לקומה מפולשת כפוליוגון נפרד של שטחי שירות.
13. יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג/15 בשטח מירבי 6 מ"ר נטו.
14. לא מאושרים מחסנים כלואים בתוך חדרים ולא חדר מבואה, לא מאושר למקם קירות המחסן באמצע החלון.
15. יש לתכנן את המחסנים הדירתיים עפ"י רג/340/ג/15 ובאופן שישאיר חלל סמוך שמיש במידות עפ"י תקנות התכנון והבניה .
16. לא מאושרים מחסנים במרתף מתחת לקרקע - מתוכננים מחסנים דירתיים לכל יח"ד.
17. מרפסות לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
18. ח.שירותים/אמבטיה ללא חלון יש להציג אוורור מאולץ על גבי התכנית.
19. יש לשמור על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
20. 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.
21. 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.
22. יש להוסיף עמודה עם השטחים קיימים ע"פ היתר.
23. בק.קרקע בדירה כלואה לא תוכנן מסתור כביסה - נוגדים להנחיות מרחביות :
24. יש לתכנן רצפת המסתור בהנמכה, יש להציג מפלס הרצפה בתכנית/חתיכים חזיתות.
25. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום מסתור כביסה.
26. עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות/רוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
27. מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני המזרחי בהתאם להנחיות המרחביות.
28. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
29. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
30. בבקשה מתוכננים עוגנים : במהות הבקשה יש להוסיף מלל בהתאם לפרסום בהקלה לעניין החדרת עוגנים זמניים לדיפון המגרשים שכנים גובלים, יש להוסיף להגשה תכנית עוגנים + פרט של עוגנים כנספח - בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
31. ביוב – יש להשלים את מהלך תוואי הביוב כולל שוחות עירוניות, שוחת ביוב אחרונה במגרש 801 המתנקזת לקו ביוב במגרש ושוחת ביוב אליה מתנקז קו ביוב המגרש .
32. יש לתכנן עומק שתילת אדמה גנטית לפחות 1.20 מ' לצורך שתילת עצים חדשים ובהתאם להנחיות מרחביות.

33. פרגולות מוצעות נוגדות להנחיות מרחביות.
34. טרם התקבלה חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
35. התחדשות מתחמית: המעגל 35 + ביאליק 15 :
36. ע"פ ישיבת תמ"א-תב"ע מיום 02/12/2024 : המתווה התכנוני המומלץ הינו התחדשות פרטנית.
37. יחד עם החלקה שבעורף ביאליק 15 חלקה 513 , נדרש חניון משותף וחזית מסחרית על רחוב ביאליק.
38. זיקות הנאה: סימון בתכניות ורישום זיקת הנאה עבור חניון משותף ושבילים משותפים
39. לבניינים לטובת חלקות 514, 513 בגוש 6127 .
40. תכנון מתחמי יש לתאם מול אגף התכנון ומינהלת התחדשות עירונית.
41. נדרש פרסום חדש של הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 והקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

13. סיכום הבקרה המרחבית - הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. לאשר עד 37 יח"ד .
2. לאשר 7 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות גג חלקיות (10 קומות ברוטו) מעל 4 מרתפי חניה.
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה שתחתיה.
4. אופן הנסיגה והעיצוב האדריכלי יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל המחלקה ואדריכלית העיר.
5. לא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון או דירות מדרון.
6. לאשר שטח עיקרי עד 3,846.25 מ"ר .
7. לאשר שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 1,441.40 מ"ר .
8. לאשר קווי בניין :
9. קו בניין קדמי (מערבי) לכיוון רחוב המעגל"ל: 3.0 מ' (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות).
10. קו בניין אחורי (מזרחי): 3.0 מ'.
11. קו בניין צידי(צפוני/דרומי): 3.0 מ'.
12. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
13. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1 , ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו
14. 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.
15. 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.
16. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
17. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 (במידה ומתוכננים עוגנים).
18. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
19. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 16/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א.דיון בהתנגדויות:

1. טענה בנוגע לסמכות הוועדה לאשר את הבקשה, את גובה הבינוי המבוקש, את יח"ד המבוקשות והקלות המבוקשות.
- לדחות, מדובר בטענה חסרת יסוד, גובה הבינוי, יח"ד והקלות המבוקשות במסגרת הבקשה ייבחנו ע"י גורמי המקצוע בועדה ויאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה .
2. טענות בנוגע לפגמים בהליך הפרסום של הבקשה להיתר.
טענה בנוגע לתקנות הקלות ושימוש חורג שנכנסו לתוקף בשנה שעברה, מגדירות סל מצומצם של נושאים בגינם מוסמכת הוועדה המקומית לאשר הקלה – ההקלות המבוקשות חורגות באופן בוטה מהסמכויות המוקנות לוועדה עפ"י התקנות.
- לדחות, הבקשה נפתחה ביום 20/11/2023 וביום 09/01/2024 במערכת רישוי זמין עברה לבדיקת תנאים מוקדמים לצורך הפקת נוסח פרסום ונכון לתאריך זה כל ההקלות המבוקשות כולל גם ההקלות לשימוש חורג עדיין היו בתוקף, לכן הבקשה עברה תנאים מוקדמים, ביום 10/04/2024 אושר גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
3. טענה לתכנון מתחמי וצירוף לבקשה מגרשים שכנים.
- לדחות, התכנון המבוקש וההיתכנות לתכנון מתחמי בשילוב המגרשים הסמוכים ייבחנו ע"י גורמי המקצוע בועדה ויאושרו בהתאם לתוכניות תקפות למדיניות הוועדה.
4. טענה לחסימת האוויר האור והשמם.
- לדחות, מדובר בבניה במרכז העיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש עפ"י תכניות תקפות מאפשרת הקמה עד 10 קומות ברוטו.

5. **טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.**
 - לדחות, הועדה דנה רק בהיבטים תכנוניים בלבד.
6. **התנגדות לתוספת קומות מרתף, לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.**
 - לדחות, תכנית תנועה מס' מקומות חניה ותוספת קומות מרתף מבוקשות תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. **טענה בעניין הבלטת הגזוזטרות בחזית הקדמית.**
 - לדחות, ההבלטה המבוקשת בתכניות עומדת על 1 מטר, בהתאמה מלאה להוראות סעיף 9(א) למסמך מדיניות הוועדה.
8. **טענה בעניין הגבהת קומת עמודים מעבר למותר לתוכניות התקפות.**
 - לדחות, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת עמודים המבוקשת הינה 3.00 מ' נטו התואמת לתוכניות תקפות ומדיניות הוועדה, ולכן מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה (מפני מפלס +0.00) עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
9. **טענה בעניין הגבהת קומה טיפוסית ותכנון קומות טיפוסיות בגובים שונים.**
 - לדחות, על פי תשריט הבקשה, גובהן של הקומות הטיפוסיות וכן גובה קומת הגג החלקית עומדים על 2.80 מ' נטו (מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית). גובה זה מאושר ומותאם להוראות התכנית התקפה ולמדיניות הוועדה המקומית. לפיכך, מאושר גובה של 2.80 מ' נטו בין פני הרצפה לפני התקרה הקונסטרוקטיבית.
10. **טענה בעניין ביטול נסיגה בקומת הגג החלקית.**
 - לדחות, לא מדובר בביטול מוחלט של הנסיגה מהחזית הקדמית בבניין, אלא בשינוי נקודתי ומצומצם, שנועד לאפשר המשכיות של פיר המעלית המתוכנן ושל לובי הכניסה לקומה התשיעית בבניין.
 טעון תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה ו/או אדריכלית העיר.
11. **טענות בעניין זירת המדרון וניוד השטחים.**
 - לקבל, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
12. **טענה בעניין תמ"א 70.**
 - לדחות, הבקשה אינה נמצאת בתחום מרחב הליבה שקובעת תמ"א 70 ולא בתחום הטבעת הראשונה.
13. **טענה בעניין שטחי החלחול.**
 - לדחות, בבקשה זו לא התבקשה כל הקלה בנוגע לשטחי החלחול. יתרה מכך, לשם חלחול יעיל של מי נגר, תוכננה תכנית גדולה משמעותית מהמינימום הנדרש של 15% משטח המגרש.
14. **טענה בנוגע להחדרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.**
 - לדחות, העוגנים הזמניים יתוכננו ויבוצעו אך ורק על פי תכנית העוגנים המאושרת, ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
16. **טענה למטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה במגרש יגרום למטרדי רעש, לכלוך ואבק.**
 - לדחות, הטענה בדבר חשש ממטרדי רעש ואבק אינה מהווה עילה מספקת לעצירת היתר הבנייה, והיא אינה גוברת על האינטרס הציבורי המובהק של מימוש הפרויקט במסגרת התחדשות עירונית.

ב. דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. **תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38.**
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.**
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. **תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על התיקוניה.**
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. **העברה 101.79 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מסל הזכויות הכולל לקומה לקומת מרתף 1-.**
 - לסרב, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
2. **הוספת 5 קומות נוספות ל- 5 קומות המותרות, סה"כ מספר הקומות המבוקשות: 10 (כולל קומה קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).**
 - לאשר, 7 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות גג חלקיות (10 קומות ברוטו)

- מעל 4 מרתפי חניה, בהתאם לתכניות תקיפות של רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניה.
3. יידוע הציבור על החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בגוש 6127 חלקות 801,509,513,154,517,802.
 - לאשר, בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
 4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
 5. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 4 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרשים.
 - לאשר 4 קומות מרתף, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
 6. הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית (חזית מערבית) החורג ב - 1.05 מ' מעבר לקו בניין, המהווה 29% מן המרווח.
 - לאשר, הבלטה עד ל-1.0 מטר למרפסות מעבר לקו בניין קדמי של 3.0 מטר, בהתאם לסעיף 9(א) למסמך המדיניות.
 7. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.50 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 - מתייטר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת עמודים המבוקשת הינה 3.00 מ' נטו, מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה (מפני +0.00) עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
 8. הגבהת גובה קומת טיפוסית/גג עד לגובה של 3.25 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 - מתייטר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומות טיפוסיות וגובה קומת הגג החלקית הינם 2.80 מ' נטו המותרים על פי התכנית ומדיניות הועדה, לכן מאושר גובה 2.80 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
 9. הקלה לביטול נסיגה קדמית בקומת הנסיגה השניה בשיעור של 0 מ' במקום 2 מ' המותר בתחום המעלית וחלק מהדירה.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה ו/או אדריכלית העיר.
 10. יידוע הציבור על הקמת דירה במדרון עורפי מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - לסרב, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
 11. קומה 10 למגרש מעל 600 מ"ר על רוחב דרך הגדול מ 12 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 ר"ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה ו/או אדריכלית העיר.

ד. לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

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

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

1. **טענה בנוגע לסמכות הוועדה לאשר את הבקשה, את גובה הבינוי המבוקש, את יח"ד המבוקשות והקלות המבוקשות.**
 - לדחות, מדובר בטענה חסרת יסוד, גובה הבינוי, יח"ד והקלות המבוקשות במסגרת הבקשה ייבחנו ע"י גורמי המקצוע בוועדה ויאושרו בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. **טענות בנוגע לפגמים בהליך הפרסום של הבקשה להיתר.**
 - **טענה בנוגע לתקנות הקלות ושימוש חורג שנכנסו לתוקף בשנה שעברה, מגדירות סל מצומצם של נושאים בגינם מוסמכת הוועדה המקומית לאשר הקלה – ההקלות המבוקשות חורגות באופן בוטה מהסמכויות המוקנות לוועדה עפ"י התקנות.**
 - לדחות, הבקשה נפתחה ביום 20/11/2023 וביום 09/01/2024 במערכת רישוי זמין עברה לבדיקת תנאים מוקדמים לצורך הפקת נוסח פרסום ונכון לתאריך זה כל ההקלות המבוקשות כולל גם ההקלות לשימוש חורג עדיין היו בתוקף, לכן הבקשה עברה תנאים מוקדמים, ביום 10/04/2024 אושר גמר פרסום בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 ולסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
3. **טענה לתכנון מתחמי וצירוף לבקשה מגרשים שכנים.**
 - לדחות, התכנון המבוקש וההיתכנות לתכנון מתחמי בשילוב המגרשים הסמוכים ייבחנו ע"י גורמי המקצוע בוועדה ויאושרו בהתאם לתוכניות תקפות למדיניות הוועדה.
4. **טענה לחסימת האוויר האור והשמט.**
 - לדחות, מדובר בבניה במרכז העיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש עפ"י תכניות תקפות מאפשרת הקמה עד 10 קומות ברוטו.
5. **טענה לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בזכויות הקנייניות.**
 - לדחות, הוועדה דנה רק בהיבטים תכנוניים בלבד.
6. **התנגדות לתוספת קומות מרתף, לתכנית תנועה ולתוספת מקומות חניה המוצעת.**
 - לדחות, תכנית תנועה מס' מקומות חניה ותוספת קומות מרתף מבוקשות תיבדק ותאושר ע"י אגף התנועה בהתאם לתוכניות תקפות של תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. **טענה בעניין הבלטת הגזוזטרות בחזית הקדמית.**
 - לדחות, ההבלטה המבוקשת בתכנית עומדת על 1 מטר, בהתאמה מלאה להוראות סעיף 9(א) למסמך מדיניות הוועדה.
8. **טענה בעניין הגבהת קומת עמודים מעבר למותר לתוכניות התקפות.**
 - לדחות, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת עמודים המבוקשת הינה 3.00 מ' נטו התואמת לתוכניות תקפות ומדיניות הוועדה, ולכן מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה (מפני מפלס +0.00) עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
9. **טענה בעניין הגבהת קומה טיפוסית ותכנון קומות טיפוסיות בגוונים שונים.**
 - לדחות, על פי תשריט הבקשה, גובהן של הקומות הטיפוסיות וכן גובה קומת הגג החלקית עומדים על 2.80 מ' נטו (מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית). גובה זה מאושר ומותאם להוראות התכנית התקפה ולמדיניות הוועדה המקומית. לפיכך, מאושר גובה של 2.80 מ' נטו בין פני הרצפה לפני התקרה הקונסטרוקטיבית.
10. **טענה בעניין ביטול נסיגה בקומת הגג החלקית.**
 - לדחות, לא מדובר בביטול מוחלט של הנסיגה מהחזית הקדמית בבניין, אלא בשינוי נקודתי ומצומצם, שנועד לאפשר המשכיות של פיר המעלית המתוכנן ושל לובי הכניסה לקומה התשיעית בבניין.
11. **טענות בעניין זירת המדרון וניוד השטחים.**
 - לקבל, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
12. **טענה בעניין תמ"א 70.**
 - לדחות, הבקשה אינה נמצאת בתחום מרחב הליבה שקובעת תמ"א 70 ולא בתחום הטבעת הראשונה.
13. **טענה בעניין שטחי החלחול.**
 - לדחות, בבקשה זו לא התבקשה כל הקלה בנוגע לשטחי החלחול. יתרה מכך, לשם חלחול יעיל של מי נגר, תוכננה תכנית גדולה משמעותית מהמינימום הנדרש של 15% משטח המגרש.
14. **טענה בנוגע להחדרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.**
 - לדחות, העוגנים הזמניים יתוכננו ויבוצעו אך ורק על פי תכנית העוגנים המאושרת, ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
16. **טענה למטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה במגרש יגרום למטרדי רעש, לכלוך ואבק.**
 - לדחות, הטענה בדבר חשש ממטרדי רעש ואבק אינה מהווה עילה מספקת לעצירת

היתר הבנייה, והיא אינה גוברת על האינטרס הציבורי המובהק של מימוש הפרויקט במסגרת התחדשות עירונית.

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

1. תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על התיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. העברה 101.79 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מסל הזכויות הכולל לקומה לקומת מרתף 1-
 - לסרב, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית.
 - שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
2. הוספת 5 קומות נוספות ל- 5 קומות המותרות, סה"כ מספר הקומות המבוקשות: 10 (כולל קומה קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
 - לאשר, 7 קומות מעל קומת קרקע + 2 קומות גג חלקיות (10 קומות ברוטו) מעל 4 מרתפי חניה, בהתאם לתכניות תקיפות של רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניה.
3. יידוע הציבור על החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בגוש 6127 חלקות 801,509,513,154,517,802.
 - לאשר, בהתאם לתכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
5. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 4 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרשים.
 - לאשר 4 קומות מרתף, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
6. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית (חזית מערבית) החורג ב - 1.05 מ' מעבר לקו בניין, המהווה 29% מן המרווח.
 - לאשר, הבלטה עד ל-1.0 מטר למרפסות מעבר לקו בניין קדמי של 3.0 מטר, בהתאם לסעיף 9(א) למסמך המדיניות.
7. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 3.50 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 - מתייטר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת עמודים המבוקשת הינה 3.00 מ' נטו, מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה (מפני +0.00) עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
8. הגבהת גובה קומת טיפוסית/גג עד לגובה של 3.25 מ' לעומת 3.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 - מתייטר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומות טיפוסיות וגובה קומת הגג החלקית הינם 2.80 מ' נטו המותרים על פי התכנית ומדיניות הוועדה, לכן מאושר גובה 2.80 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
9. הקלה לביטול נסיגה קדמית בקומת הנסיגה השניה בשיעור של 0 מ' במקום 2 מ' המותר בתחום המעלית וחלק מהדירה.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה ו/או אדריכלית העיר.
10. יידוע הציבור על הקמת דירה במדרון עורפי מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - לסרב, לא הוצגה הוכחה לקיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית.
 - שיפוע המגרש המוצע קטן מ 8% המינימלי ע"פ הוראות התכנית ולא יינתנו שטחים, זכויות או הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון.
11. קומה 10 למגרש מעל 600 מ"ר על רוחב דרך הגדול מ 12 מ' בהתאם למדיניות תמ"א 38 ר"ג.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי. טעון תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה ו/או אדריכלית העיר.

ד. הוחלט לאשר הבקשה

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.

4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7. אישור חברת החשמל - נדרש 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 .
3. רישיון כריתה .
4. אישור תשלום לרשות העתיקות.

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

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

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו (סה"כ 3)
נגד ההחלטה: גב' עדנה וידל (סה"כ 1)

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- ** תנאי לתחילת עבודות: אישור רשות העתיקות (המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אתר 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 היחידה לאיכות הסביבה - שטח הבקשה נמצא באזור חובת בדיקת גזי קרקע. טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות (ערבות שימור עצים 158,265 ש"ח+קרן פיצוי 931 ש"ח + שתילת 4 עצים במג טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- 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, מים ושצ"פ)
- ** רישום תצ"ר**
- **תנאי לתעודת גמר: רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר (לטובת חלקות 514, 513 בגוש 61
הסדרת בניינים קיימים בתחום בית חולים שיבא**

מבקש:

* רן בן-נר

ברקוביץ 4 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* דן בן-נר - מיופה כח בעלי הנכס

ברקוביץ 4 תל אביב - יפו

עורך:

* דניאל מועלם

סירקין 13 גבעתיים

אחראי בקשה

* סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000077773

כתובת הבניין: מל"ל 5, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6159 חלקה: 571 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 3/ג/340, 3/798, ב, מק/340/ג/6

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 472 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 5 מ"ר.

שטח המגרש לחישוב: 467 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38 תב"ע קובעת מגרש: רג/0344002-506

אזור תכנוני: מגורים ג' (מבא"ת) תכנית קובעת יעוד: רג/0344002-506

אחוזי בניה מותרים: 133.5% (120% + 2.5% + 6% + 5%).

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

רוחב זכות דרך רחוב מל"ל: 12 מ'.

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

קו בניין קדמי (דרומי) לכוון רחוב מל"ל: 0 מ'.

קו בניין אחורי (צפוני): 5.0 מ'.

קווי בניין צדדיים (מזרחי, מערבי): 3.50 מ'.

מטרת הדיון הנוכחי:

מובא לדיון חוזר לשינוי שטחי הבנייה העיקריים כתוצאה מהפחתת יח"ד

והעברתם משטח שרות לשטח עיקרי בעקבות ביטול ממ"דים.

מטרת הדיון מ-15/06/2025:

מובא לדיון נוסף לצורך בחינת מס' החניות שאושר בהחלטה מס' 2022016 ביום

17/08/2022 מול תקן החניה המעודכן.

תוכן הבקשה המעודכן:

הריסת בנין קיים ובו 6 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית

והקמת בנין חדש ובו 15 יח"ד, בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע

(8 ק' ברוטו) ומעל 2 מרתפי חניה הכוללים 13 חניות + 1 חנית נכה.

בקומת הקרקע - 2 דירת גן ושטחים לכלל הדיירים.

בקומת הגג - 1 דירות גג.

סה"כ 15 יח"ד ו- 13 חניות+1 חנית נכה.

תוכן הבקשה המקורי:

הריסת בנין קיים ובו 6 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית

והקמת בנין חדש ובו 18 יח"ד, בן 6 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע

(8 ק' ברוטו) ומעל 2 מרתפי חניה הכוללים 19 חניות (מתוכן 4 מכפילי חניה).

בקומת הקרקע - דירת גן ושטחים לכלל הדיירים.

בקומת הגג - 2 דירות גג.

שכונה: שכונת הלל

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			
		9	6	448.36				מרתף	2.00-	1
				443.92				מרתף	1.00-	2
				158.69		93.43		מגורים	0.00	3
8.12				62.71		185.93		מגורים	1.00	4
8.12				62.71		185.93		מגורים	2.00	5
18.83				61.10		179.08		מגורים	3.00	6
18.83				45.25		196.40		מגורים	4.00	7
18.41				45.25		196.40		מגורים	5.00	8
				45.25		214.81		מגורים	6.00	9
68.72				44.49		145.77		מגורים	7.00	10
				3.97				מבנה עזר	8.00	11
15.94								פרגולה- מחושבת	8.00	11
156.97		9	6	1421.70		1397.75				
156.97		0.00% :%בניה		1421.70		1397.75		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
3. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ומזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. הקלה בקו בניין צפוני אחורי 3.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב

1. הגבהת קומת מרתף עד לגובה 5.70 נטו במקום 2.20 מ' מעבר לקבוע בתוכנית 3/ג/340 לשם בתקנת קורות קונסטרוקטיביות ומתקני חהיינ לשם עמידה בתן החניה ומילוי אדמה כנדרש בתוכנית מק/340/ג/17
2. הגבהת קומת כניסה ולובי ל-3.15 מ' נטו במקום 3.0 מ' מעבר לקבוע בתוכנית 11/ג/340
3. הגבהת קומת הגג לדירת הגג ל-3.10 מ' נטו במקום 2.75 מ' מעבר לקבוע בתוכנית 3/ג/340
- 11 הקובעת כי גובה קומת תהיה זהה לגובה קומה טיפוסית.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים
6. מילוי אדמה גננית מעל תקרת קומת מרתף מתחת ל-1.00 מ' כנדרש בתוכנית רג/340/ג/17
7. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל 85% לשם מתן פתרון חניה מלא והתקנת מתקני החדרה לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש עקב מגרש קטן

מתנגדים:

- ♦ **אופיר אלון** מל"ל 3 רמת גן תאריך התנגדות: 30/03/2022
- ♦ **אסף ושירה שפירא** הגלגל 87 רמת גן תאריך התנגדות: 18/03/2022
- ♦ **יאיר זמיר** הגלגל 89 רמת גן תאריך התנגדות: 31/01/2022
- ♦ **מלי נאור** רמת גן ת.ד. 10172 תאריך התנגדות: 17/03/2022
- ♦ **משפחת ליטבק גל ואור** מל"ל 3 רמת גן תאריך התנגדות: 23/01/2022
- ♦ **רינה ליברמן** מל"ל 3 רמת גן תאריך התנגדות: 31/01/2021

הערות בדיקה:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 10.01.2024.
2. התקבלה חו"ד מהנדס חיזוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.

3. הבקשה נמצאת בשכונת הלל - קיימת מדיניות מאושרת רג/מ/ד/5 מדיניות מימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית.

4. ע"פ המדיניות המאושרת - בסעיף ה' בהחלטה:
במגרשים שייעודם מגורים ב' או ג' קווי הבניין בבקשות להריסה ובניה מחדש-יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית במימוש תמ"א 38 כפי שהיא באה לידי ביטוי בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/53.
סעיף ו' להחלטה: בפרויקטים למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית ברחוב מל"ל (כולל במגרש שברחוב מל"ל פינת חיבת ציון), **גובה המבנים לא יעלה על קרקע +6.5 קומות (8 קומות ברוטו).**

5. היתרים קיימים:

קיים היתר מס' 4369 מיום 10.06.1957 להקמת בנין בן 2 קומות מעל קומה מפולשת חלקית המכיל 6 דירות, בשטח כללי של 471.22 מ"ר.

6. להלן הערות אגף התנועה מיום 13.03.22:

הבקשה נפסלת בזאת מהסיבות הבאות:

א. רוב מוחלט של החניות הינו ברמת שירות 2, כאשר אנחנו מתירים עד 15% מהחניות ברמת שירות 2.
ב. מוצעים כאן מכפילי חנייה ל-8 מכוניות, כאשר בהחלטת מדיניות הוועדה מתירים עד 3 מכפילים ל-6 מכוניות.

7. להלן הערות יועצת הפיתוח מיום 24.4.2022:

***יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.**

- א. יש לתכנן ולהגדיל את הערוגה לחזית הרחוב במקום הכניסה לחדר אשפה.
- ב. יש לאחד את הכניסה הראשית עם חדר האשפה.
- ג. יש לתכנן ערוגה במקום הריצוף המחלחל בחזית הרחוב.
- ד. יש להסדיר את הגאומטריה של הכביש בהתאם להנחיות של אגף התנועה.
- ה. יש להסדיר את הגאומטריה בהתאם לתב"ע.
- ו. יש לבדוק האם יש צורך בא.ע.ל או א.ש.מ – לפי הגבהים יש אי התאמה לגבי א.ש.מ.
- ז. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- ח. רחבת כיבוי האש תהיה משותפת עם המגרש השכן.
- ט. גבהים במדרכה יש להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- י. יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יא. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל היתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
- יב. להטמין את רשת החשמל על חשבון בעל היתר בתיאום עם עיריית ר"ג וחח"י.
- יג. יש להשלים תכנית צמחייה והשקיה.
- יד. יש לתקן את הפריסות בהתאם להערה.
- טו. העצים במגרש השכן הן לשימור - אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור עפ"י תקנון מס 5060344002.
- טז. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל במגרשים סמוכים.
- יז. נדרש 15 אחוז שטח חלחול יש להראות זאת בתוכנית.
- יח. בחצרות הפרטיות יש להראות נק' גובה כולל קווי גובה.
- יט. יש לסמן קן בניין
- כ. יש לסמן את השוחות – יש לשלבן בריצופים.
- כא. עומק הגיגון בכל הערוגות יהיה בעומק 1.2 מ' ויש לציין זאת בתוכנית.

8. להלן חוות דעת עיצוב אדריכלי מיום 10.07.2022:

קומת הקרקע (קומת הכניסה):

- א. לא נשמרה חזית שקופה לרחוב באורך 75% מאורך החזית, - **נוגד סעיף 2.10 בהנחיות המרחביות.**
- ב. מסתור הכביסה לדירה בקומה זאת אינו אחיד לכל גובה הבניין, - **נוגד סעיף 9.09 בהנחיות המרחביות.**

קומה טיפוסית (3 - 2 דירות בקומה):

- א. המרפסות לחזית רחוב מל"ל מהוות לפחות 50% מאורך החזית, - בהתאם סעיף 8.03 בהנחיות המרחביות.
- ב. מרפסות הדירות לא יחרגו מהשטח הקבוע בתקנות עד 12 מ"ר ממוצע לדירה ולא יותר מ 14 מ"ר למרפסת.
- ג. מסתורי כביסה אינם בולטים ממישור הקיר החיצוני – בהתאם לסעיף 9.13 בהנחיות המרחביות.
- ד. מתוכננים מעקות ברזל לאפשר זרימת אויר כולל פרופילים אנכיים.
- ה. לא פורט הגוון שנבחר למעקה ולא נרשם בפרט שצורף בקנ"מ 20:1, - **נוגד סעיף 8.08 בהנחיות המרחביות.**
- ו. חיפוי קשיח לא יפחת מ- 30% ולא יעלה על 50% - בהתאם לסעיף 13.01.18 בהנחיות המרחביות.
- ז. **להבהיר** גוון הטיח האפור, - **לא מאושרים גוונים כהים במשטחים נרחבים בחזיתות.**

ה. לא צורף מקרא חומרי גמר וגוונים במסגרת מקרא חומרי הגמר בחזיתות, כולל מס' קטלוגי ומשטחי צבע.

קומת הגג החלקית (2 דירות גג):

- א. מרפסות הדירות בקומת הגג החלקית לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה,
- ב. ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, - להראות חישוב.
- ג. נשמרו נסיגות של 3.0 מ' ו - 2.0 מ' ומקצה הגג בעורף הבניין, בהתאם לסעיף 15.02 בהנחיות המרחביות.
- ד. יש לתכנן פרגולה להצללה אפקטיבית, כולל סרגלי הצללה מעץ בנסיגות של 1.2 מ' מקצות מעקות הגג לכל הכיוונים, - להגדיל הפרגולה לכיוון רח' מלל עד לנסיגה של 1.2 מ' מקצה מעקה הגג.

הערות כלליות:

- א. מבוקש לשלב חיפוי דמוי עץ בתוך המרפסות בקומות אחת ושתיים (מסומן על גבי ההדמיה).
- ב. לא ברור למה נדרש אלמנט אנכי אפור בהיר בחלק הימני של החזית לרחוב (מסומן על גבי ההדמיה).
- ג. לשפר את עיצוב הקורות בקומת הגג בחזית הצד (מסומן על גבי ההדמיה)
- ד. לא נבחר/נרשם מס' קטלוגי לגוון בפרט המעקה בקני"מ 1:20, - נוגד סעיף 8.08 בהנחיות המרחביות.
- ה. לא צורף מקרא חומרי גמר וגוונים מרוכז, כולל מס' קטלוגי לגוונים על פי קטלוג ר.א.ל. כולל משטחי צבע.

9. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה מיום 07.03.2022:

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-7 כיתות (-7.2), וכן מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (-10.6). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-10.7).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 11 כיתות גן, כאשר 4 מתוכן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת (+1.0), וכן יתרה של כיתה אחת (+1.1) בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+1.0).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ה' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר ביי"ס יסודי "הלל" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת (+1.1), וכן מחסור של כ-26 כיתות בתרחיש אל-חזור (-26.0). הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (-26.1).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-21.7 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-29.0 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-29.1).

10. חוות דעת פקיד היערות מיום 17.03.2019:

ע"פ חוות הדעת קיימים 2 עצים לשימור מצ"ב טבלה מסכמת:

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	פלפולן דמוי אלה	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
10	ברוש אריזוני	כריתה	שימור	6,594
11	עצי פרי ירוקי עד מינים שונים	שימור	שימור	5,341
דקל 2	תמר קנרי	כריתה	כריתה	0
דקל 3	תמר קנרי	כריתה	כריתה	2,430
דקל 7	תמר קנרי	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
דקל 9	ושינגטוניה חסונה	כריתה	אינו עומד בקריטריון	57

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר

3	עצים לשתילה ע"י היזם בתוך המגרש בגמר הבנייה
2,550	ערך חליפי לשתילת עצים במגרש
2,430	סה"כ ערך חליפי להפקדה על עצים לשתילה (ש) -
23,870	סה"כ ערבות לשימור עצים (ש) - להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר

2

מקדם ערבות לשימור עצים -

הערה:

6. 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 תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 23,870 ₪
5. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור.
6. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

11. חישוב זכויות

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

חישוב שטחים עיקריים

- אזור מגורים ג' 133.5% שטח עיקרי, שטח המגרש 467 מ"ר: 623.44 מ"ר = $467 * 133.5\%$
 - שטח קומה טיפוסית – 230.21 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.22 מ"ר) = 218.99 מ"ר
 - שטח קומת קרקע – 145.08 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.22 מ"ר) = 133.86 מ"ר
- סה"כ שטח הבניין: $2 * 218.99 = 437.98$ מ"ר + $133.86 = 571.84$ מ"ר
- בבניין קיימות 6 יחיד, סה"כ שטח ממוצע של דירה בבניין $571.84 / 6 = 95.30$ מ"ר
- אזור מגורים ג' 133.5% שטח עיקרי, שטח המגרש 467 מ"ר: 623.44 מ"ר = $467 * 133.5\%$
 - מחסנים בכפוף לתכנונם - 96 מ"ר = $6 * 16$
 - תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות **ולא לפי ג/21.**
 - תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה: $6 * 13 = 78$ מ"ר
 - שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: $230.21 + (2 * 13) = 256.21$ מ"ר
 - הבניין בן 2 קומות + קומה מפולשת מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות.
 - השטח עבור 3 הקומות המורחבות: $3 * 256.21 = 768.63$ מ"ר
 - תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר: $256.21 - 145.08 = 111.13$ מ"ר

• סה"כ שטח עיקרי: 1677.2 מ"ר = 623.44 + 96 + 78 + 768.63 + 111.13

עפ"י החישוב: 1677.2 מ"ר, מבוקשים: 1397.75 ניתן לאשר המבוקש הצפיפות ע"פ חישוב:

- מגורים ג', 9 יחיד למגרש של 450 מ"ר, שטח המגרש 467: 9 יח"ד ~ 9.3 = $(467/450) * 9$
- קומה עליונה מכח תמ"א 38 ובשטח שאינו גדול מ-75% תכסית הקומה שמתחת-
- הזכויות ניתנות לפי תמ"א 38, החישוב נערך ע"פ ג/21 לעניין דירות ותכסית: שטח מותר בחלוקה ל-63 מ"ר (75 פחות שטח הממ"ד) 1 יח"ד ~ 1.2 = $40+40/63$

• מסי יח"ד מכוח תכנית ג/9: 12 יח"ד = $6 * 2$

• סה"כ יח"ד עפ"י החישוב: 22 יח"ד = $9 + 1 + 12$

בדיקת יח"ד לפי שטח ממוצע לדירה למימוש ג/9:

- ייעוד מגורים ג'- שטח דירה ממוצע מינימלי: 60 מ"ר: 60 מ"ר > 63.53 מ"ר = $1397.75 / 22$ מ"ר.
- בדיקת לפי מכפיל-שטח דירה ממוצע מינימלי: 60 מ"ר: 60 מ"ר > 87.35 מ"ר = $1397.75 / 16$ מ"ר עפ"י ג/9 ניתן לאשר עד 22 יח"ד.

• חישוב עפ"י המכפיל השכונתי:

המכפיל העדכני הינו 2.6 16 יח"ד ~ $6 * 2.6 = 15.6$

עפ"י החישוב: 22 יח"ד.

עפ"י המכפיל השכונתי המעודכן: 16 יח"ד מבוקש: 18 יח"ד – יש לצמצם 2 יח"ד

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: 405.23 מ"ר = $623.44 * 65\%$
- תוספת שטח עבור ממ"ד: 192 מ"ר = $12 * 16$
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 597.23 מ"ר = $405.23 + 192$

חישוב מספר הקומות:

- מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים.
- מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה. (מאושרת קומה אחת בלבד)
- מתמ"א 38: עד 3 קומות.
- סה"כ קומות: 8 קומות מעל קומת קרקע = $3 + 1 + 3$ (8 ברוטו) רוחב זכות הדרך רח' מל"ל הינו 12 מ'

בהתאם מדיניות שכונת הלל: גובה המבנים לא יעלה על קרקע+6.5 קומות (8 קומות ברוטו).

• **מבוקש – 8 קומות ברוטו, ניתן לאשר המבוקש**

מצ"ב תשריט שכונת הלל:



**בישיבת ועדת המשנה מספר : 2022016 מ : 17/08/22 הוחלט :
א. לדון בהתנגדויות , להלן טיעוני ההתנגדויות :**

1. החדרת עוגנים זמניים לתמיכת קירות זיפון מרתפים לכיוון מגרשים גובלים ולרחוב.
לדחות- אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה. יחד עם זאת לא סומן בתשריט ההיתר יש לסמנם ע"ג תשריט הבקשה.
2. לתוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לדחות - גובה הקומות יאושר בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38 ובשיקול דעת הוועדה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לדחות- ניתן לאשר סגירת קומה מפולשת בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38 .
4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ומזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
לדחות- תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. הקלה בקו בניין צפוני אחורי 3.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
לדחות- תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
לקבל חלקית- מספר יחידות הדיור יקבע על פי הצפיפות המותרת בתב"ע + צפיפות מתמ"א 38 ובהתאם למדיניות הוועדה.
7. הגבהת קומת מרתף עד לגובה 5.70 נטו במקום 2.20 מ' מעבר לקבוע בתוכנית.
לדחות- מאושר לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
8. הגבהת קומת כניסה ולובי ל-3.15 מ' נטו במקום 3.0 מ' מעבר לקבוע בתוכנית.
לדחות- מאושר לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
9. הגבהת קומת הגג לדירת הגג ל-3.10 מ' נטו במקום 2.75 מ' מעבר לקבוע בתוכנית.
לדחות- מאושר לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
10. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור תכנון.
לדחות- מאושר לשם תכנון מיטבי ושיפור תכנון.
11. מילוי אדמה גננית מעל תקרת קומת מרתף מתחת ל-1.00 מ' כנדרש.
לקבל- לא מאושרת הקלה זו, נוגד הנחיות מרחביות.
12. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל 85% לשם מתן פתרון חניה מלא והתקנת מתקני החדרה.
לקבל- נוגד הנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה יש לשמור על 15% חילחול מי נגר +מתקני החדרה.

ב. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לאשר, תואם תמ"א 38.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לאשר, תואם תמ"א 38.
3. הקלה בקו בניין צדדי מערבי ומזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. הקלה בקו בניין צפוני אחורי 3.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
לאשר תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
5. תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לאשר חלקית, בהתאם לזכויות ולחישוב השטחים וע"פ החלטת הוועדה.

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב

1. הגבהת קומת מרתף עד לגובה 5.70 נטו במקום 2.20 מ' מעבר לקבוע בתוכנית.
לאשר- לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
2. הגבהת קומת כניסה ולובי ל-3.15 מ' נטו במקום 3.0 מ' מעבר לקבוע בתוכנית.

- לאשר- לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
3. הגבהת קומת הגג לדירת הגג ל-3.10 מ' נטו במקום 2.75 מ' מעבר לקבוע בתוכנית. לאשר- לשם תכנון מיטבי ומעבר למערכות טכניות.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור תכנון. לאשר- לשם תכנון מיטבי ושיפור תכנון.
5. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים. לאשר בכפוף לסומנם ע"ג התשריט.
6. מילוי אדמה גננית מעל תקרת קומת מרתף מתחת ל-1.00 מ' כנדרש. לסרב- לא מאושרת הקלה זו, נוגד הנחיות מרחביות.
7. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל 85% לשם מתן פתרון חניה מלא והתקנת מתקני החדרה לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש עקב מגרש קטן. לסרב- יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עילי או מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג ע"פ תב"ע קובעת מגרש: 506-0344002.

ד. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

- מאושרות 16 יח"ד, יש לצמצם 2 יח"ד.
- מאושרות 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (8 קומות ברוטו) בהתאם למדיניות השכונה.
- 3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 1 קומות בהקלה + עד 3 קומות מתמ"א (לא ג/21) וסגירת קומת עמודים מתמ"א (38) מעל 2 מרתפי חניה. ניתן לתכנן ע"פ הסכמה הבאה: 2 יח"ד*4 קומות, 3 יח"ד*2 קומות, 1 יח"ד בקרקע + 1 יח"ד בגג סה"כ 16 יח"ד.
- שטח עיקרי- עד 1397.75 מ"ר.
- שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 597.23 מ"ר.
- קווי בנין:
- קו בנין קדמי לרח' מלי"ל - קו בנין 0.
- קו בנין אחורי - קו בנין 3 מ'.
- קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
- יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עילי או מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג ע"פ תב"ע קובעת מגרש: 506-0344002.
- שטח דירת הגג: שטח דירה מינימלי יעמוד על 75 מ"ר עיקרי בהתאם לג/11. תתוכנן דירה אחת בגג בהתאם לחישוב.
- שטח קומת הגג תתוכנן בשטח שאינו גדול מ 75% תכסית הקומה שמתחת, ללא מרפסות.
- יש לתכנן 50% שטחים משותפים לכלל הדיירים בקומת הקרקע.
- יש לתכנן נסיגות בקרקע ובגג בהתאם להנחיות המרחביות.
- יש לתקן בהתאם להערות היועצים.
- 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 בבנין - ככל שמתגורר בבנין 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.
- תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל-50% ממקומות החניה.
- בקרת תכנן תערוך במכון בקרה.
- תנאי למתן היתר - אישור מכון בקרה כי בקרת התכנן תקינה.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה המלצת מכון הבקרה לתחילת עבודות.
- תנאי לתעודת גמר יהיה חוות דעת תקינה ממכון הבקרה לבקרת תכנן הביצוע.
- תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
- יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.
- תיקון הערות הבדיקה, תיקונים טכניים ע"ג תשריט הבקשה, ובהתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

פרטי הצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי , מר אדם קניגסברגר , עו"ד מתי ויינברג)

הערות לדיון מ-15/06/2025:

- התקבל מכתב מיזם הפרויקט המבקש להכניס לוועדה לצורך דיון נוסף בנושא תקן החניה העדכני לצורך הפחתת כמות החניות בפרויקט.

2. "בשל מורכבות הפרויקט למתן פתרון חניה מלא ללא מתקני חניה טמונים, שלא מתאפשר בשתי קומות מרתפי חניה.

בשל מדיניות העירייה כיום לתקן חניה מופחת לפרויקטים הנמצאים בסמוך לתחנת מטרו, עד 600 מטר ולאור התייחסות של מנהל מחלקת התנועה של עיריית רמת גן מיום 4.3.25 אבקש להביא את הבקשה לדיון חוזר לצורך הפחתת תקן החניה".

תקן חניה לפי 0.8 לכל יח"ד * 15 יח"ד = 12 מקומות חניה
 חניה נוספת עבור דירת פנטהאוס = 1 מקום חניה
 חנית נכה = 1 מקום חניה
 סה"כ = 14 מקומות חניה כולל חנית נכה.

3. התקבלה חוות דעת מחלקת תנועה המאשרת הפחתת כמות החניות .

שימו לב שתקן החנייה היום במקום הזה הוא 0.8 היות שמדובר בטבעת שנייה מתחנת מטרו (כצנלסון פינת בן גוריון בגבעתיים).
 לו הייתם נכנסים היום לוועדה אז היינו דורשים הסדרה של 12 חניות + חניית נכה בלבד. הייתם גם יכולים להוסיף חנייה שנייה לפנטהאוז ואז מגיעים בסה"כ ל-14 חניות.

בהתאם לכך היה מתייטר נושא המתקן הטמון שאיננו מאשרים.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2025011 מ: 15/06/25 הוחלט :

א. הוחלט לאשר הבקשה בתנאים הבאים :

1. לאשר הפחתת תקן חניה בהתאם : סה"כ 14 מקומות חניה מהם 13 לדירות ואחד לחניית נכה, לא תאושר במקרה זה חניה נוספת לדירת הפנטהאוז.
2. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2022016 מיום 17/08/2022
3. בקרת תכנ תערך במכון בקרה.

פרטי ההצבעה :

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין)

הערות לדיון הנוכחי :

1. הבקשה נידונה בוועדת המשנה מספר : 2022016 בתאריך : 17/08/22 ובה אושרו 16 יח"ד , שטח עיקרי- עד 1397.75 מ"ר, ושטח שרות מעל קומת הקרקע עד 597.23 מ"ר.
2. הוגשה תכנית מתוקנת ובה תוכננו 15 יח"ד .
- הבקשה מובאת לדיון חוזר לשינוי שטחי הבנייה העיקריים כתוצאה מהפחתת יח"ד והעברתם משטח שרות לשטח עיקרי בעקבות ביטול ממ"דים.
3. להלן החישוב המתוקן :

חישוב שטחים עיקריים

- אזור מגורים ג' 133.5% שטח עיקרי, שטח המגרש 467 מ"ר : **623.44** מ"ר = 467 * 133.5%
- שטח קומה טיפוסית – 230.21 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.22 מ"ר) = 218.99 מ"ר
- שטח קומת קרקע – 145.08 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.22 מ"ר) = 133.86 מ"ר

אזור מגורים ג' 133.5% שטח עיקרי, שטח המגרש 467 מ"ר : **623.44** מ"ר = 467 * 133.5%
 • מחסנים בכפוף לתכנונם- **90** מ"ר = 6 * 15

• תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות
ולא לפי ג/21.

- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה : **78 מ"ר** = 6 * 13
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים : 256.21 מ"ר = 230.21 + (2 * 13)
- הבניין בן 2 קומות + קומה מפולשת מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות .
- השטח עבור 3 הקומות המורחבות : **768.63 מ"ר** = 3 * 256.21

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר :
111.13 מ"ר = 256.21 – 145.08

• סה"כ שטח עיקרי : **1671.2 מ"ר** = 623.44 + 90 + 78 + 768.63 + 111.13

עפ"י החישוב: 1671.2 מ"ר, מבוקשים : 1445.34 ניתן לאשר המבוקש חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הוועדה: **405.23 מ"ר** = 65% * 623.44
- תוספת שטח עבור ממ"ד: **180 מ"ר** = 12 * 15
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: **585.23 מ"ר** = 405.23 + 180

עפ"י החישוב מותר: 585.23 מ"ר, מבוקשים: 313.21 מ"ר ניתן לאשר המבוקש

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

- ♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 27/02/2022
- ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**
- א. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:**
 1. מאושרות 15 יח"ד בהתאם למבוקש.
 2. שטח עיקרי ע"פ המבוקש.
 3. שטח שרות ע"פ המבוקש.
 4. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2022016 מיום 17/08/2022 ולהחלטת וועדה מס' 2025011 מיום 15/06/2025 לנושא החניות
 5. בקרת תכן תערך במכון בקרה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. מאושרות 15 יח"ד בהתאם למבוקש.
2. שטח עיקרי ע"פ המבוקש.
3. שטח שרות ע"פ המבוקש.
4. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2022016 מיום 17/08/2022 ולהחלטת וועדה מס' 2025011 מיום 15/06/2025 לנושא החניות
5. בקרת תכן תערך במכון בקרה.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

08/06/2025

- 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 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

- אישור פקידי היערות של הרשות המקומית

טופס בקשה של ק"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

- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה - ת.עבודות

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

יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה מאושרת - 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)

08/06/2025

08/06/2025

8997000 : תיק בניין	מספר בקשה : 202000477	סעיף: 10
07/12/2025 : בתאריך		פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2025021

מבקש:

- ♦ בילדרו בחד נס 42 בע"מ
- החילוון 17 רמת גן
- ♦ ע"י עו"ד גיא יקותיאל
- שדרות יהודית 8 תל אביב

בעל הנכס:

- ♦ בילדרו בחד נס 42 בע"מ
- החילוון 17 רמת גן

עורך:

- ♦ מיכאלה איתן
- שינקין 32 גבעתיים

אחראי בקשה

- ♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 8182754367

כתובת הבניין: חד נס 42, רמת-גן

שטח מגרש: 430.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6145 חלקה: 1428 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח המגרש לחישוב אחוזי הבניה: 430 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצורכי ציבור: אין

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה, מדיניות 2021

ייעוד: מגורים ב'

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

מספר קומות מותר: 3 מעל קומת עמודים +2 קומות נוספות מתכנית ג/11 על תנאיה.

רוחב זכות דרך לרחוב חד נס: 12 מ'.

רוחב זכות דרך לרחוב השר משה: 12 מ'.

מספר יח"ד מותר: 6 לשטח מינימלי של 450 מ"ר

קו בניין קדמי, (צפוני) לרח' רכסים: 4 מ'

קו בניין אחורי (דרומי): 5 מ'

קווי בניין צידים (מזרחי ומערבי): 4 מ'

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לבקשת היזם לבחינת תוספת קומה נוספת, ללא תוספת שטחים ויח"ד. מבוקש: הריסת בנין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת ובו 6 יח"ד והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע פלוס קומת גג (9 קומות ברוטו) סה"כ 17 יח"ד, מעל שלוש קומות מרתף ובהם 14 מקומות חנייה + חניית נכה, שולם קרן חניה עבור 3 חניות חסרות.

מהות הבקשה המקורי:

הריסת בנין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת ובו 6 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע פלוס קומת גג (8 קומות ברוטו) סה"כ 17 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף ובהם 14 מקומות חנייה + חניית נכה, שולם קרן חניה עבור 3 חניות חסרות

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			
				349.01				מרתף חניה	3.00-	9
				318.87				מרתף חניה	2.00-	9
				275.77				מרתף חניה	1.00-	9
		11	6			959.18	419.43	מגורים	0.00	1
108.78						4.32		מרפסות מקורות	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			
				209.56		22.08		מקלט/מ.מ.ד	0.00	3
				2.81				מעלית	0.00	4
				341.39				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	5
				70.32				קומת עמודים מפולשת	0.00	6
				103.36				מערכות טכניות	0.00	7
				26.05				מחסן	0.00	8
57.56								מרפסת גג	0.00	10
46.81								פרגולה- מחושבת	0.00	11
							-419.43	הריסה	0.00	12
213.15		11	6	1697.14		985.58				
213.15		0.00% : %בניה		1697.14		985.58		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה

=====

הוספת 4 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.

הגבהת גובה קומת מרתף מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340 לשם התקנת מתקן חניה אוטומטי.

ביטול מרפסות שירות בחלק קטן מהדירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340, לצורך תכנון מיטבי. מילוי אדמה מעל מרתף חניה פחות מ-1.0 מ' כנדרש בתכנית מק/340/ג/17 בחלק מהמגרש.

הגדלת צפיפות עד 20% בהתאם לתקנת שבס.

הגבהת גובה 0.00 של הבניין ב-1.50 מ' מעבר למותר בשל אילוצי חניון תת-קרקעי.

הגבהת גובה קומת קרקע ל-3.08 מ' מרצפה לרצפה מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך הנמכות למערכות.

הגבהת גובה דירת גג עד ל-3.08 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך תכנון מיטבי. הבלטת מסתורי כביסה עד ל-0.5 מ' מקווי בנין.

הוספת 2 קומות בהתאם לסעיף 2(8)ב בהוראות סטייה ניכרת, ו-5% בגין 2 הקומות ע"פ הוראות חוק תכנון ובניה.

ביטול מסתורי כביסה בדירות הקטנות, לצורך שיפור חזית הרחוב (דירות 3 ו-6).

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

=====

הקלה בקו בניין קדמי (צפון) 2 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלה בקו בניין אחורי (דרום) 3 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלה בקו בניין צדדי (מזרח) 3 מ' במקום 3.5 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

הקלה בקו בניין צדדי (מערב) 2 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.

סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.

מתנגדים:

♦ **אברהם יעקב** השר משה 73 דירה 4 רמת גן תאריך התנגדות: 22/11/2020

♦ **יהונתן אזוגי** השר משה 73 דירה 5 רמת גן תאריך התנגדות: 22/11/2020

♦ **ישי ויסמן** חד נס 35 רמת גן תאריך התנגדות: 03/01/2021

♦ **משה רבי** השר משה 73 דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 22/11/2020

♦ **עו"ד דוד רבי** קפלן 17 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 22/11/2020

♦ קארין מאור ויסמן חד נס 35 דירה 1 רמת גן תאריך התנגדות: 16/02/2021
הערות בדיקה:

1. תאריך אחרון לדיון בוועדה ברישוי זמין 05/01/2022
2. קיים היתר מס' 09797 מיום 24/05/1968, להקמת בניין מגורים ע"ג עמודים המכיל 3 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כללי של 412.20 מ"ר. לפי תכנית מאושרת מס' א/24248. סה"כ 6 יח"ד.
3. קיים היתר מס' 10087 מיום 22/12/1968, שינויים לתכנית א/24248 ותוספת שטח של 7.24 מ"ר. לפי תכנית מאושרת 24542.
4. קיימת תעודת גמר מס' 2380 עבור רישיון 9797 ו 1087 מתאריך 11/06/1969
5. הבקשה נכללת בתכנית אב שכונתית- נגבה
6. התקבלה חו"ד ממהנדס חיזוני י.ש למעי מטעם העירייה מתאריך 28/06/2020 על כך שהבנין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
7. התקבלה התייחסותו של מהנדס התנועה לנספח התנועה כולל הערות לתיקון.

8. **להלן חישוב השטח העיקרי המרבי לפי מדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:**

- אזור מגורים ב', 116% שטח עיקרי, שטח המגרש 430 מ"ר : 498.8 מ"ר = $430 * 116%$
- מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד ע"פ תב"ע 36 מ"ר = $6 * 6$
- תוספת שטח בגג – 40 מ"ר לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג או 50% שטח לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג, לפי הקטן ביניהם (ג/21):
 80 מ"ר = $40 + 40$
- **אופציה למימוש רק במידה ולא נוצלו כל הזכויות הממומשות מכח תמ"א 38.**
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה : 78 מ"ר = $6 * 13$
- שטח קומה טיפוסית במבנה הקיים (בקיצוץ ח. מדרגות): 170 מ"ר
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים : 196 מ"ר = $170 + (2 * 13)$
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות בסך 3 קומות מורחבות.
- השטח עבור 3 הקומות המורחבות : 588 מ"ר = $3 * 196$
- אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיצוץ הקיים בהיתר :

$$196 - 15.91 = \underline{180.1}$$

- סה"כ שטח עיקרי : 1,380.9 מ"ר = $498.8 + 36 + 78 + 588 + 180.1$
- **עפ"י החישוב: 1380.9 מ"ר, מבוקשים: 1249.98 מ"ר אין שטחים לצמצם.**

9. **להלן חישוב שטח השירות המרבי מעל הקרקע:**

- סעיף 6.4.3 להוראות תכנית רג/מק/1532 נקבע כי שטחי השירות יהיו לפי החלטת הוועדה המקומית בתוספת ממ"דים. בהתאם להחלטת הוועדה, שטחי השירות לתכנית 340 על תיקוניה, הם עד 65% מהשטח העיקרי המותר בתב"ע:
- אזור מגורים ב' 116% שטח עיקרי, שטח המגרש 430 מ"ר :

$$430 * 116\% = 498.8 \text{ מ"ר}$$

$$498.8 * 65\% = 324.22 \text{ מ"ר}$$

65% מהשטח העיקרי המותר בתב"ע:

שטחי שרות מותרים: 324.22 מ"ר, שטחי שרות מבוקשים: 349.2 מ"ר – נדרש לצמצם 25 מ"ר. לא כולל ממ"דים ולא כולל שטחים מפולשים בקומת קרקע.

10. **להלן חישוב הצפיפות המרבית לפי מדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א 38 שאושרה במליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:**

- מגורים ב', 6 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, שטח המגרש 430 :

$$5.73 \text{ יח"ד} = (430/450) * 6$$

- תוספת שטח בגג – 40 מ"ר לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג או 50% שטח לכל דירה מתוכננת בקומה שמתחת לגג, לפי הקטן ביניהם (ג/21):
 80 מ"ר = $40 + 40$

- שטח מותר בחלוקה ל- 75 מ"ר 1.06 יח"ד = 80 / 75
- מס' יח"ד מכוח תכנית ג/9 : 12 יח"ד = 6 * 2
- סה"כ יח"ד עפ"י החישוב : 19 יח"ד ~ 18.79 יח"ד = 5.73 + 1.06 + 12
- בדיקת יח"ד לפי שטח ממוצע לדירה למימוש ג/9 :
- ייעוד מגורים ב' - שטח דירה ממוצע מינימלי : 65 מ"ר :

$$65 \text{ מ"ר} > 65.73 \text{ מ"ר} = 1249.98 / 19 \text{ מ"ר}$$

עפ"י ג/9 ניתן לאשר עד 19 יח"ד.

- חישוב עפ"י המכפיל השכונתי המעודכן לתאריך 10/03/22 : 17 יח"ד ~ 16.8 = 6 * 2.8
- עפ"י המכפיל השכונתי הינו 1: 2.8

עפ"י החישוב: 19 יח"ד, עפ"י המכפיל השכונתי 17 יח"ד, מבוקשות 18 יח"ד יש לצמצם 1 יח"ד.

11. חישוב מספר הקומות:

- מתכנית רג/340 : 3 קומות מעל קומת עמודים
- מתכנית ג/11 על פי תנאיה : 2 קומות
- מתמ"א 38 : 3 קומות
- סה"כ קומות : (מעל קומת עמודים)

$$3 + 2 + 3 = 8$$

רוחב זכות הדרך ברחוב חד נס והשר משה הוא 12 מטר, בהתאם למדיניות הוועדה ניתן לאשר עד 9 קומות (ברוטו), בהתאם לתכנית האב המאושרת ניתן אשר עד 8 קומות בלבד.

12. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

- א. יש להשלים בטבלת השטחים את השטחים המפולשים בקומת הקרקע.
- ב. הצגת חישובי השטחים במרתפים, לא תואמים את התכנית.
- ג. יש להגיש חישוב שטחים צבוע לפי איזורים.
- ד. יש לשמור על נסיגות של 2 מ' מקו בניין, בחזיתות לרחוב בקומת הקרקע.
- ה. בדירת הגן לא סומן מחסן תחום יש להורידו מסך השטחים.
- ו. אין להפנות צינורות אוורור לחזיתות הרחוב.
- ז. תוכננו חדרי מגורים ללא אוורור. לא ניתן לאשר חדרים ללא אוורור.
- ח. יש להגדיל שקיפות חזית המבואה בהתאם להנחיות 02.10
- ט. יש להפריד בקומת הגג בין מרפסות למרפסות גג ולהכניס בטבלת השטחים.
- י. יש לפרט בחזיתות סוג גמר וגוון עד רמת ה- RAL
- יא. יש לשמור 30 אחוז חיפוי קשיח.
- יב. מכפיל החנייה הרביעי יבוטל – תאושרנה 17 יח"ד בלבד.

13. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 02/07/2020:

- א. בתחום המגרש וסביבתו עץ אחד לכריתה עץ אחד לשימור .
- ב. תנאי להיתר התחייבות היזם שתילת 3 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה ;
- ג. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 10,852 ₪ ;
- ד. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.

14. חוות דעת יועצת הפיתוח של העירייה לנספח הפיתוח מיום 01/11/2021:

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. במדרכה – יש להראות קווי טופוגרפיה . יש להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- ג. יש למקם את גמל המים בכניסה לחניון.(במיקום החדש).
- ד. יש למקם פילר חשמל תקשורת במיקום חדש.
- ה. יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- ו. יש לסמן את השוחות .
- ז. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק
- ח. קו הבניין יהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות מקו הבניין – יש לסמן את קו הבניין ולתת את המידה של הנסיגה.
- ט. יש לתכנן רמפה הכוללת גבהים וציון אחוז שיפוע.

- י. לבטל את הכניסה הצדדית לבניין מרחוב השר משה.
- יא. יש לתכנן מחדש את כל החזית הפונה לרחוב השר משה.
- יב. בחצר הפרטית – אין לעלות מעל ה-00 של הבניין.
- יג. עומק הגינון בכל הערוגות יהיה בעומק 1.2 מ' ויש לציין זאת בתוכנית.
- יד. יש לציין גובה פני בטון
- טו. יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה. יש לשים תוכנית מדידה מעודכנת בגיליון הפיתוח
- טז. יש להשלים תוכנית פריסת קירות.
- יז. יש להשלים תוכנית צמחייה והשקיה.

15. חוות דעת אגף התנועה לנספח התנועה מיום 12/08/2021:

- א. התוכנית נבדקה על ידנו ותוקנו כל הערותינו, למעט נושא מכפיל החנייה הרביעי שאינו מאושר. אזכיר שעפ"י החלטת המדיניות של הועדה המקומית מיום 21.2.21 נכתב במפורש שיאושרו עד 3 מכפילים בלבד, אם זה מונע חפירת מרתף נוסף.
- ב. התקבל מייל ממבקש הבקשה בתאריך 12/08/2021 לקבלת אישור מיוחד עבור המכפיל הרביעי או לחילופין לשלם כופר חנייה בגין חנייה זו.
- ג. (מאחר ויש מצמום במספר יח"ד אין צורך במכפיל רביעי)

16. חוות דעת לעיצוב האדריכלי מיום:

- א. קומת קרקע - הפרויקט אינו עומד בהנחיה 2.10. יש להגדיל את אחוז החילון לחזית.
- ב. קומת קרקע- לא מתבצעת נסיגה של 2 מטר בדופן השר משה בהתאם להנחיה 2.08
- ג. ממ"דים - אין להפנות צינורות אוורור לחזית ראשית על פי הנחיה 07.05
- ד. מסתור כביסה - בקומות 1 ו 2 מופנה לחזית, ועוד לפינת מפגש הרחובות הנקודה הכי משמעותית בבניין. נוגד את הנחיה 9.12
- ה. מסתור כביסה- אין לבלוט עם מסתורי הכביסה ממישור הבניין הנחיה 9.13
- ו. מרפסות - לא מהוות 50% מאורך החזית - יש לעמוד בהנחיה 08.03
- ז. קו הקונטור משתנה בין הקומות באופן שמייצר תחושה של מספר בניינים שונים שהורכבו יחד וכושל לעמוד בהנחיה 1.04. יש לבצע הסדרה של הבניין כך שיימנעו קפיצות ושוני מישורים לאורך חזית הקומה עצמה, והבדל מהותי כל כך בין הקומות.
- ח. יש לפרט מידות של נסיגת קומת הגג מקצה קומה מתחתיה
- ט. יש לפרט חומרי גמר ולוודא עמידה בהנחיה 13.1.18
- י. יש להוסיף פרט מסתור כביסה, מעקה,

17. חוות דעת תכנונית מיום 29/05/2022:

חוה"ד התכנונית מוגשת על רקע בקשה להיתר למימוש זכויות מכוח תמ"א/38 בכתובת הנ"ל.

מדיניות התכנון בעיר שמה דגש על יכולת הנשיאה התשתיתית והפרוגרמטית בבואה לבחון בקשות לתוספת יחידות דור. האפשרות לייצר מענה למחסור בשטחי ציבור במרקם עירוני בנוי וצפוף בחלקה הדרומי של העיר יכול להינתן במסגרת מתחמי תכנון. בתאריך 15.5.2022 אושרה תכנית אב למתחם נגבה / יד לבנים שמטרתה, בין היתר, לעודד התחדשות עירונית במסגרת מתחמי תכנון ובכך להגדיל את נצילות הקרקע לתוספת יח"ד ע"י איגום משאבי קרקע באופן שיהיה כלכלי מחד ויאפשר התחדשות הכוללת הקצאת שטחי ציבור בהתאם לצרכים פרוגרמטיים מנגד.

צפיפות – כל המגרשים בתחום התכנית מוגדרים בתכנית המתאר רג/340, בייעוד מגורים ב'. אלו הוגדרו בתכנית האב המאושרת כאזור לבנייה בעצימות נמוכה בגובה 6-8 קומות. שכונת נגבה הינה שכונה בה בינוי מרקמי. נבקש לשמור על תבנית הבינוי בפנים השכונה תוך עידוד מתחמי תכנון באזורים ספציפיים אשר יתנו פתרון של צורכי ציבור ברמה שכונתית. לאחר בחינה תכנונית כדי ליצר המתחם בפינת הרחובות השר משה, חד נס ותל חי יש לרתום את המגרשים סביב מפגש רחובות זה. הסיבה התכנונית העיקרית הינה קישוריות ופתיחת מעבר לתנועת הולכי רגל ויצירת שטחים לצרכי ציבור.

קישוריות – אחת מהפעולות החשובות שנעשו במסגרת תכנית האב לשכונת נגבה- יד לבנים היא חיזוק הקישוריות בתוך השכונה ע"י חיבור ויצירת המשכיות לצירים ירוקים קיימים וקביעת שבילים רוחביים המקשרים בין שטחי ציבור ומבני ציבור בשכונה. באופן זה קבעה תכנית האב כי יש צורך ביצירת קשר בין רחוב הראובני לגן דרור ובהמשך חיבור עד רחובות הירדן ומשמר הירדן. התכנון המתחמי מאפשר תועלת ציבורית גם בדמות של פתיחת צירים ירוקים. בהתאם לכך קיימת חשיבות במיקומו של מתחם זה.

מס' דף: 120

שטחים לצרכי ציבור – תכנית עתידית שתגבש במתחם זה תאפשר הקצאת שטחי ציבור בשטח קרקע או בשטחים מבונוים בקומת הקרקע וככל הנדרש גם חצרות, לטובת שימושים אלה.

להלן עקרונות התכנון במתחם:

כתובות: תל חי 56, 85, חד נס 42, 44, השר משה 73, 75, 77.

	השר משה			חד נס		תל חי		מס' בית
	77	75	73	42	44	56	58	
גוש	6145	6145	6145	6145	6128	6182	6182	
חלקה	1471	1472	1430	1428	43	42	41	
יח"ד	6	6	6	6	5	5	6	
רוחב דרך	12			12		16		

סה"כ יח"ד מצב נכנס – 40 יח"ד.
 סה"כ שטח המתחם – כ- 3.4 דונם
 * נתונים מתוך מערכת ה-GIS העירונית

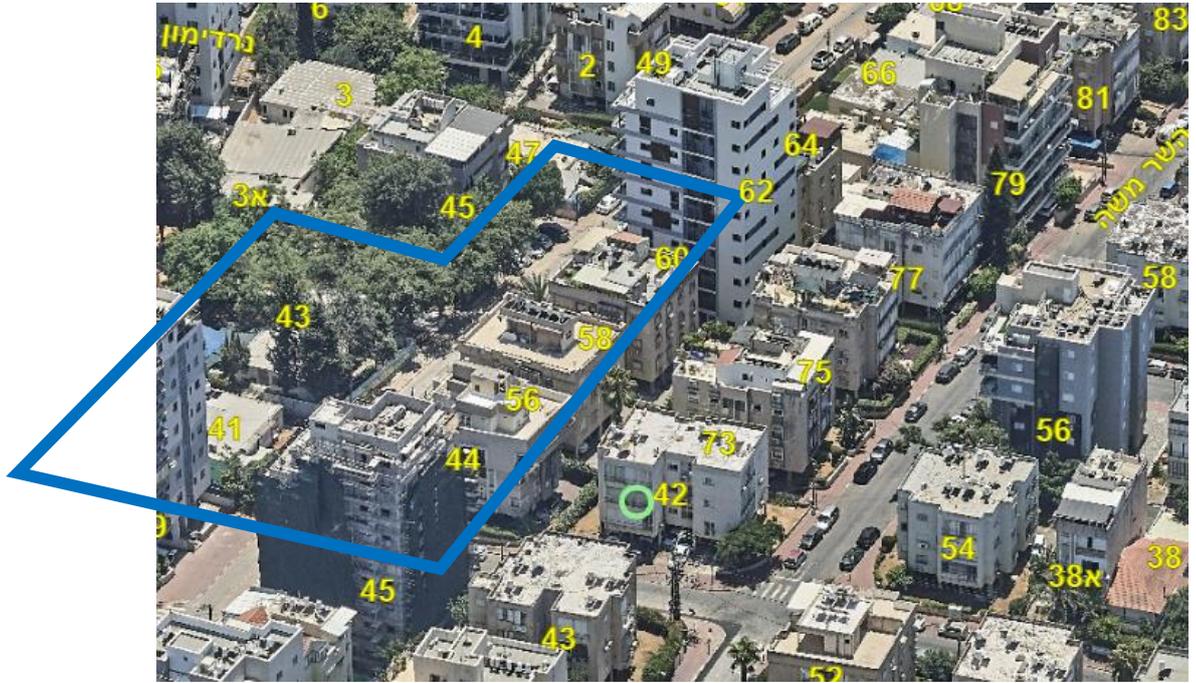
הנחיות תכנוניות עקרוניות עבור המתחם:

- מכפיל דירות לא יעלה על 2.8:1 לדירות בהיתר, ויתעדכן בהתאם לעדכון טבלת המכפילים ע"י השמאי היועץ של הוועדה.
- מתווה התכנית יעמוד במדיניות התכנונית בנושא הוספת שטחים לדירות החזר לבעלים - עד 12 מ"ר ברוטו לדירה. בנוסף יינתנו שטחי מרפסות.
- פנים השכונה מאופייין בבינוי מקרמי ועל כן תכנית האב הגדירה את מתחם זה בעצימות נמוכה. מבדיקתנו עולה כי ניתן לתכנן על רחוב תל חי שני מבנים בגובה של 8 קומות ברוטו, כאשר בכל קומה 5 דירות ושני מבנים על רחוב השר משה בגובה של 6 קומות ברוטו, כאשר בכל קומה 4 דירות.
- תועלת ציבורית - הפרשת שטח ציבורי ומעבר להולכי רגל ברוחב 3.5 מ', בין רחוב תל חי לרחוב השר משה בהמשך לגן דרור וחיבור לרחוב הראובני, וכן שטח ציבורי בחלקו הדרום מערבי של המתחם אשר ייעודו ומיקומו הסופי יתואמו עם אגף התכנון.
- התכנית תכלול מרתפי חניה משותפים לכל תחום התכנית.

לסיכום:

בינוי במגרשים לאורך רחוב חד נס במתווה של התחדשות לפי מגרש במימוש זכויות מכוח תמ"א/38, עלולה לסכל את האפשרות להתחדשות במתחם באופן שלא יאפשר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ופתרונות מיטביים לנושאי קישוריות, חניה וניהול מי נגר.
 בבדיקה שערכנו לקביעת גבולות המתחם ניכר כי כאשר המתחם כולל 3 חלקות בלבד (השר משה 77, 75 ותל חי 58) לא ניתן יהיה להקצות כלל תועלת ציבורית. כאשר המתחם כולל 5 חלקות (השר משה 73, 75, 77 ותל חי 58, 56) ללא המגרשים ברחוב חד נס) לא ניתן יהיה לקבל תועלת ציבורית משמעותית מבלי לפגוע בגובה הבינוי.

המצב הקיים במתחם המוצע – מבט דרומה מרחוב חד נס



סכמת העמדה אפשרית של מבנים במתחם :



- פוליגון אדום מקווקו – תכנית מבנה מגורים 1. (8 קומות ברוטו, 5 יח"ד לקומה)
- פוליגון כחול מקווקו – תכנית מבנה מגורים 2. (6 קומות ברוטו, 4 יח"ד לקומה)
- פוליגון חום – שטח עבור מבנה ציבורי. (פ- 600 מ"ר)
- פוליגון ירוק – שצ"פ המחבר את סמטת נרדימון לרחוב הירדן. (כ- 200 מ"ר)

רח' חד נס

**המצב הקיים במתחם המוצע – מבט דרומה מרחוב חד נס
סכמת העמדה אפשרית של מבנים במתחם :**

פוליוגון אדום מקווקו – תכסית מבנה מגורים 1. (8 קומות ברוטו, 5 יח"ד לקומה)
 פוליוגון כחול מקווקו – תכסית מבנה מגורים 2. (6 קומות ברוטו, 4 יח"ד לקומה)
 פוליוגון חום – שטח עבור מבנה ציבור. (פ-600 מ"ר)
 פוליוגון ירוק – שצ"פ המחבר את סמטת גרדימון לרחוב הירדן. (כ-200 מ"ר)

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2022011 מ: 06/06/22 הוחלט :
א. לדון בהתנגדויות:

מתנגדים : אברהם יעקב-השר משה 73 דירה 4, יהונתן אזוגי-השר משה 73 דירה 5
 ישי ויסמן- חד נס 35, משה רבי-השר משה 73 דירה 6, עו"ד דוד רבי-קפלן 17 תל אביב
 - יפו, קארין מאור ויסמן- חד נס 35 דירה 1.

1. **הבקשה כוללת אישורי בנייה גדולים ביחדת שטח קטנה.**
 - לקבל - לפי המכפיל השכונתי נדרש לצמצם 1 יח"ד ושטחי שירות.
2. **מסרבים למתקן אטומטי מאחר ועלול להיות מפגע רעש. השימוש במתקן לא נוח ולכן יעדיפו הדיירים לחנות ברחוב.**
 - לקבל- בהתאם למדיניות הוועדה, לא מאושר מתקן אטומטי ניתן לאשר עד 3 מכפלי חנייה. בנוסף המבקש הגיש נספח תנועה מעודכן ללא מתקן רובוטי.
3. **הבקשה כוללת הוספה של 12 דירות ביחס גדול של 1:3 ~ ר שיוסיף על העומס הקיים ועל התשתיות באיזור.**
 - לקבל- בהתאם למדיניות הוועדה כיום, מאושר יחס של 8. הפחתה של יח"ד.
4. **צומת הרחובות חד נס והשר משה, הינו צומת מסוכן וצפון צומת כניסה ויציאה היחידה בשכונה. הוספת מכוניות עלול להשפיע לרעה על ו...ננועה בצומת.**
 לדחות - הבקשה להיתר מכילה מקומות חניה עבור כל הדירות, אשר חנו לפני הקמת הבניין ברחוב. תקני החניה המאושרים כיום בבקשות להיתר הינם 1:1 ולא מעבר לזה. על צירים ראשיים בהם עוברת תחבורה ציבורית מאושרים תקנים נמוכים יותר וגם תקן 0, דהיינו ללא חניה כלל. מעבר לכך, פתרון כולל לעומסי התנועה, הוא מעבר לתחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל, פתרונות אותם מקדמת העירייה.
5. **גובה הבניין המוצע אינו תואם את אופי הרחוב, הרחוב ישתנה באופיו.**
 - לדחות- גובה הבניין יאושר בהתאם לתכנית האב המאושרת.
6. **בניין בגובה שכזה ייצור הצללה וצמצום זרימת אויר, יפגע בפרטיות הדיירים בעלי מרפסות הגג ויחסום את הנוף והאור.**
 - לדחות- גובה הבניין יאושר בהתאם לתכנית האב המאושרת
7. **הבקשה כוללת בקשה להקלה בקו הבניין האחורי, דבר שיגרום לירידה באיכות החיים כאמור פגיעה בפרטיות ובזרימת האויר והרגשת מחנק לדירות הסמוכות.**
 - לדחות- ההקלה תואמת מדיניות הוועדה לתמ"א 38 שהינה תכנית תקפה.
8. **הבקשה כוללת כריתת שני עצים, לא ברור מדוע נדרש לכרות עצים נותני צל כאשר הם ממוקמים בגבול המגרש.**
 - לקבל חלקית- בהתאם לנספח הפיתוח המעודכן שהוגש, עץ אחד מיועד לכריתה ועץ שני מיועד לשימור, הנספח תואם את דו"ח האגרונום של העירייה ומאושר ע"י פקיד היערות.
9. **הבקשה כוללת דירות בעלות שני חדרים, דבר אשר לא מתאים לאופי השכונה ומגדיל את הצפיפות.**
 - לדחות-יח"ד הדיוור מאושרות בהתאם למכפיל השכונתי המוסכם.

ב. לדון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה:

1. **הוספת 4 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.**
 - לאשר חלקית-מאושרים שני מפלסי חנייה (אחד מעבר למותר) בהתאם לנספח החנייה המעודכן שהוגש. לשם עמידה בתקן חנייה.
2. **הגבהת גובה קומת מרתף מעבר לקבוע בתכנית 3/ג/340 לשם התקנת מתקן חניה אוטומטי.**
 - לאשר חלקית- ניתן להגביה קומה, לא מאושר מתקני חנייה מעבר לשלושה מכפילים.
3. **ביטול מרפסות שירות בחלק קטן מהדירות כמתחייב מתכנית 3/ג/340, לצורך תכנון מיטבי.**
 - לאשר- לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות
4. **מילוי אדמה מעל מרתף חניה פחות מ-1.0 מ' כנדרש בתכנית מק/340/ג/17 בחלק מהמגרש.**
 - לסרב- עומק אדמה גנני של 1.2 מ' נדרש עבור צמחייה נותנת צל. בתאום עם יועצת הנוף של העירייה.
5. **הגדלת צפיפות עד 20% בהתאם לתקנת שבס.**
 - לסרב- בהתאם לחוות דעת פרוגרמתית ובהתאם לחישוב אין הצדקה להגדלת הצפיפות.

6. הגבהת גובה 0.00 של הבניין ב-1.50 מ' מעבר למותר בשל אילוצי חניון תת-קרקעי.
- לסרב- נוגד הנחיות מרחביות. יש לתאם מול יועצת הפיתוח של העירייה.
7. הגבהת גובה קומת קרקע ל-3.08 מ' מרצפה לרצפה מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך הנמכות למערכות.
- לאשר- לצורך העברת מערכות טכניות.
8. הגבהת גובה דירת גג עד ל-3.08 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך תכנון מיטבי.
- לאשר- לשם תכנון מיטבי.
9. הבלטת מסתורי כביסה עד ל-0.5 מ' מקווי בנין.
- לדחות- נוגד מדיניות הועדה.
10. הוספת 2 קומות בהתאם לסעיף 2(8)ב בהוראות סטייה ניכרת, ו-5% בגין 2 הקומות ע"פ הוראות חוק תכנון ובניה.
- לסרב- בהתאם לחוות דעת פרוגרומתית ובהתאם לחישוב אין הצדקה להגדלת הצפיפות.
11. ביטול מסתורי כביסה בדירות הקטנות, לצורך שיפור חזית הרחוב (דירות 3 ו-6).
- לדחות- נוגד הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

ג. לדון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. הקלה בקו בניין קדמי (צפון) 2 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לסרב- נדרש קו בניין קדמי 3 מ'- בהתאם למדיניות וועדה 2021
2. הקלה בקו בניין אחורי (דרום) 3 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר- תואם מדיניות וועדה 2021
3. הקלה בקו בניין צדדי (מזרח) 3 מ' במקום 3.5 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר- תואם מדיניות וועדה 2021
4. הקלה בקו בניין צדדי (מערב) 2 מ' במקום 4 מ' לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לסרב- נדרש קו בניין צדדי 3 מ' -בהתאם למדיניות וועדה 2021
5. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
6. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- לאשר הודעות 5,6 - תואם מדיניות וועדה 2021

ג. לאשר את הבקשה בתנאים :

- בבדיקת הבקשה והסביבה נמצא כי שני המגרשים הגובלים במגרש נשוא הבקשה אינם זכאים לתמ"א 38 מאחר והמבנה בכתובת חד נס 44 (פינת תל חי 54) נבנה בשנת 1987 והמבנה בכתובת השר משה 73 נבנה בשנת 1983 , המבנה אשר באלכסון לבקשה בכתובת תל חי 56 נבנה בשנת 1979 , לפיכך המבנה נשוא הבקשה יתקשה להתחדש אלא באופן פרטני.
1. מאושרות 17 יח"ד- דירה לא תקטן מ-50 מ"ר למעט דירת החזר.
 2. מאושרים עד- 1,250 מ"ר שטחים עיקריים.
 3. מאושרים עד 349.2 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע לא כולל שטחים מפולשים.
 3. מאושרות 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (8 קומות ברוטו).
 4. קווי בניין: קדמי 3 מ' , אחורי 3 מ' , צדדיים 3 מ'.
 5. מאושרים 2 מרתפי חנייה, מספר החניות יהיו עפ"י תקן 1:1 , לא מאושר מתקני חנייה מעבר לשלושה מכפילים.
 6. תתוכנן חניית נכה שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין, ככל שיתגורר בבניין נכה, חניה זו תתווסף מעל למספר החניות הנדרש עפ"י תקן. תירשם הערה לפי תקנה 27 (א) לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
 8. תתוכנן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל- 50% ממקומות החניה .
 9. יש לשמור על תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר עיליים. ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג ובתאום עם יועצת הפיתוח של העירייה.
 12. הבקשה תותאם במלואה להנחיות מרחביות עפ"י הערות הבדיקה .
 13. יש לקבל אישור היועצים והמחלקות של העירייה לנספח הפיתוח, התנועה והחזיתות.
 14. התקבל מעורך הבקשה מכתב וויתור, בקרת תכן תערוך ברשות המקומית.
 18. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת קרקע בלובי.
 19. יותקנו טוחני אשפה בכיור המטבח.
 20. תיקון הערות הבדיקה ע"ג קובץ הבקשה ועמידה בדרישות מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

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

מטרת הדיון:

1. הבקשה מובאת לדיון לבקשת היזם לבחינת תוספת קומה מעבר למאושר, לדבריו בבדיקת כדאיות הפרויקט נמצא כי ללא תוספת הקומה הפרויקט לא כלכלי.
2. מס' יח"ד והשטחים תואמים להחלטת וועדה מס' 2022011 מיום 06/06/2022.
3. הבקשה נמצאת בשלב אגרות.
4. תוקף ההחלטה יפוג ב- 31.12.25.

5. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. תוספת קומה.
2. סה"כ 7 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית (9 ברוטו) בהתאם למבוקש. (3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים+ 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה הכוללים 14 מקומות חניה+1 חנית נכה, שולם קרן חניה עבור 3 חניות חסרות.
3. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2022011 מיום 06/06/2022.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

- ♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 07/01/2021

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה:

1. הוספת 4 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לאשר חלקית - מאושרים 3 מפלסי חנייה בהתאם לנספח החנייה המעודכן שהוגש. לשם עמידה בתקן חנייה.

ב. לאשר הבקשה.

- ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ג. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק תכנון ובנייה:

1. הוספת 4 קומות מרתפי חניה מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לאשר חלקית - מאושרים 3 מפלסי חנייה בהתאם לנספח החנייה המעודכן שהוגש. לשם עמידה בתקן חנייה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

- ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ג. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

03/02/2025	- אישור פיקוד העורף
24/11/2024	- אישור רשות מקרקעי ישראל
28/11/2024	- אישור רשות העתיקות במידת הצורך פקס: 03-5605118
28/11/2024	- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
29/04/2025	- אישור חב' החשמל- נדרש ח.טרנספורמיה בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
28/11/2024	- אישור התקשרות עם חברת תקשורת (בזק, לוויינית וכו')
28/11/2024	- אישור מורשה נגישות
03/02/2025	- אישור כיבוי אש
15/01/2025	- אישור שפ"ע לחדר אשפה טל': 03-6753711
22/12/2024	- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש- נדרש קרן חנייה טל': 03-6753777
30/05/2023	- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
03/02/2025	- 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.
03/02/2025	- 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
24/11/2024	- אישור משרד הבריאות יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
19/01/2025	- אישור היחידה לאיכות הסביבה טל': 03-6794701
23/12/2024	- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
14/11/2024	- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות) טל' - 03-6753416
14/11/2024	- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
28/11/2024	- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
24/11/2024	- הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה- עבר לשלב תחילת עבודות
24/11/2024	- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין- עבר לשלב תחילת עבודות טופס התקשרות להורדה באתר האינטרנט של הוועדה תחת רישוי, טפסים ונהלים:
04/05/2025	- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית - אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
15/01/2025	- אישור תכנית פיתוח שטח תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
23/02/2025	חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
28/11/2024	- 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
31/12/2024	- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה עבר לשלב תחילת עבודות דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים. יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
24/11/2024	- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה - עבר לשלב תחילת עבודות
29/04/2025	- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
24/11/2024	- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
14/05/2025	- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
29/04/2025	- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים) תשלום קרן חנייה עבור 3 חניות הזמת עבודה מחח"י להטמנת חשמל עילי

מבקש:

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

בעל הנכס:

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

עורך:

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

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000437929

שכונה: רמת השקמה

כתובת הבניין: שלום עליכם 8, רמת-גן

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

חלקה: 300 יעוד: שטח ציבורי פתוח

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

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים חניה

ז כ ו י ת ב נ י ה

שטח רשום של חלקת המקור: 1234 מ"ר

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

שטח המגרש נטו: 1234 מ"ר.

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

אזור תכנוני: מגורים מיוחד (הרחבות)

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

בהתאם לתשריט ללא שינוי במס' יחידות הדיור.

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

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

רוחב זכות דרך רחוב שלום עליכם: 15 מ'.

רוחב זכות דרך רחוב גבעתי: 13 מ'.

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

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

קו בניין צידי (דרומי): 5.00 מ'.

קו בניין צידי (מערבי): 3.50 מ'.

מהות הבקשה:

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

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

הוספת מדרגות טכניות מהקרקע למרתפים.

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

שינוי במפלס הכניסה, שינויי גדרות, ביטול חדר גז.

קומת גג חלקית- שינוי פתחים.

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

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

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

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

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

הערות בדיקה:

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

2. הבניין טרם נבנה .

3. להלן מהות השינויים:

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

מס' דף: 127

ב. קרקע- שינויים קונסי' וטכניים, שינויי פנים ביח"ד ביטול מדרגות, שינוי בפיתוח השטח, הוספת מדרגות טכניות מהקרקע למרתפים.

ג. קרקע-שינוי במפלס הכניסה, שינויי גדרות, ביטול חדר גז.

ד. קומת גג חלקית- שינוי פתחים.

ה. סה"כ תוספת שטח שרות מוצע – כ-130 מ"ר

ו. סה"כ שטח עיקרי מוצע להפחתה - 1.21 מ"ר

4. התקבל אישור תנועה לשינויים.

5. טרם התקבל אישור פיתוח.

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

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לסרב לבקשה.

מרגע שניתן היתר והבניין קיבל זכויות מכ"ח תמ"א 38, כבר אין מבנה שטעון חיזוק ואין מקור לזכויות בניה נוספות, ולכן הבנייה נעשית רק מכוחו של אותו היתר שניתן.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של המחלקה.

פ ר ט י ה ה צ ב ע ה :

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

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, ג/340, 340, מק/21/ג/340, ב, 36/ג/340, 31/ג/340, מק/2/3/ג/340, מק/26/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/19/ג/340, מק/17/ג/340, מק/12/ג/340, מק/10/ג/340, מק/39/ג/340

שימוש עיקרי

פיצול דירות-סעיף 147 (י)

תיאור בקשה**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.

מטרת הדין:

מובא לדין חוזר לבקשת יו"ר הועדה.

לענין הקלה מס' 4: גישה ממעלית למפלס חדר על הגג בהתאם לחוק הנגישות

וחוק שוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.

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 התכנון, 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.

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 הערמונים 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 ערמונים
-	7.00	7.00	
-	3.00	3.00	צדדי צפוני
כן	2.70	3.00	צדדי דרומי

אחורי מזרחי	5.00	4.50	כן
אחורי מזרחי	5.00	3.50	כן – קיר ללא פתחים

4.3. קומות:

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

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

						ניוד שטחים – 8.77 מ"ר 8.77 מ"ר לקומה א' 0.82 מקומת הגג $115.37 = 0.82 + 8.77 - 123.32$ מ"ר. (כולל שטח ממ"ד ליחיד בפיצול).
	39.18	39.18	0	40.00	רג/340/ג/21	חדר על הגג 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'.
	279.62	137.85	141.77	סה"כ עיקרי		

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	-
			סה"כ שירות	12.68	19.03	31.71	

5. הערות מרחביות נוספות:

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

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>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>
<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 שפ"ע - התקבלה התייחסות אגף שפ"ע 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 התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

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

בועדת משנה מס' 2025020 מיום 23/11/2025 הוחלט.

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 מגבות 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 התכנון, 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. 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 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/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. 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 2)47.
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"הד הנוספת תשמש להשכרה או מגורי קרוב בלבד, הבעלות/זכויות חכירה לא יועברו בנפרד מיח"הד הקיימת ולא ינתן בה היתר לשימוש חורג שאינו מגורים.

פרטי 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

התבקשה לצאת מהדיון

הערות לדיון נוכחי

- עולה לדיון חוזר לבקשת יו"ר הועדה.
לדיון מחדש בהקלה מס' 4 : גישה ממעלית למפלס חדר על הגג בהתאם לחוק הנגישות וחוק שוויון הזדמנויות לבעלי מוגבלויות.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

להשאיר החלטת ועדה ישיבה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 על כנה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט להשאיר החלטת ועדה ישיבה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 על כנה.

פרטי ההצבעה:

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

(סה"כ 3)

(סה"כ 1)

נמנעת: גב' עדנה וידל

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- נספח יציבות**
- 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 היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026

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.