

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2026003 ביום ראשון תאריך 08/02/26 כ"א שבט, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:

חברים:

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

נציגים:

- אדרי נוי רמון
- מר אביב אבירם

סגל:

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

מוזמנים:

- מר אדם קיגסברגר
- גב' שוש צאיג
- אדרי רות קשטן-ארצי
- מר אמיר נוי
- מר יונתן אטינג
- מר תומר מעוז
- אדרי גיל כספי
- מר גיא ששון
- מר בן ששון
- אדרי עינב קווה
- אדרי סרגי דוד

נעדרו

חברים:

- מר צחי זליכה
- עו"ד זוהר ישרים
- מר משה רווח

נציגים:

- אדרי לילך אברמוביץ
- 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
- משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה עד 11:00
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה עד 09:45
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה החל מ- 10:00 עד 10:20
- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה עד 10:20

- נציגת שר הפנים
- נציג רשות מקרקעי ישראל

החל מ-09:15

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

- נציג הארגונים האזרחים
- נציגת ארגון הקבלנים
- רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית
- תכנית 506-1215540
- תכנית 506-1215540
- תכנית 506-1215540
- תכנית 506-1215540
- תכנית 506-1491489
- תכנית 506-1491489
- תכנית 506-1491489
- תכנית 506-1491489

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

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

מס' דף: 2

- מנהלת אגף פיתוח כלכלי
- ראש המינהלת התחדשות עירונית

סגל:
גב' חן גינן
מוזמנים:
גב' לינור גולומב-קרזנר

מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM
הישיבה נפתחה בשעה 08:15 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2026002 מיום 25/01/2026
2. דיון בתכניות.
3. דיון בבקשות להיתר.

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2026002 מיום 25/01/2026 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 12:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	506-1215540 דיון בהפקדה	דיון בהפקדה	רג/מק/1936 הראייה 255-257, רמת גן	6
2	506-1491489 דיון בהפקדה	דיון בהפקדה	התחדשות עירונית בנוה יעקב 6-8 רמת גן	13

תכנית מתאר מקומית: 506-1215540**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026

שם: רג/מק/1936 הרא"ה 257-255, רמת גן

נושא: דיון בהפקדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,006.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 25 גרסת תשריט: 16

יחס	לתכנית
החלפה	רג/312
החלפה	רג/340
כפיפות	רג/340/ג/1
החלפה	רג/340/ג/21
החלפה	רג/340/ג/3
החלפה	רג/מק/340/ג/11
החלפה	רג/מק/340/ג/12
החלפה	רג/מק/340/ג/3/2
החלפה	רג/מק/340/ג/38
כפיפות	תמא/38/3/א

בעלי עניין:

בינג בוטיק נדלן בינג בוטיק נדלן

גיל כספי

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

גרש: 6145 חלקות: 491-492

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית בכפוף לתנאים

מטרת התכנית

קביעת זכויות להקמת מבנה מגורים בן 9 קומות ברוטו הכולל 34 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת המבנה הקיים על חלקה 492 עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
2. הריסת המבנה החד קומתי הקיים על חלקה 491.
3. איחוד חלקות לפי סעיף 62(א) (לחוק התכנון והבניה).
4. תוספת יח"ד לפי סעיף 62(א) (לחוק התכנון והבניה).
5. תוספת קומות לפי סעיף 62(א) (לחוק התכנון והבניה).
6. הוספת שימושים לפי סעיף 62(א) (למטרת מסחר בחזית בניין המיועדת למגורים).
7. הוספת שטחי בניה לפי סעיף 23 של תמ"א 38 עבור הריסת המבנה הקיים על חלקה 492.
8. תוספת קומות לפי סעיף 23 של תמ"א 38.
9. קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62(א) (4).

פרטים:**פרטים:****רקע לדיון הקודם (ראו רקע לדיון הנוכחי בסעיף טז):****1. נתונים כמותיים בתכנית המוצעת:**

מס' יח"ד קיים בהיתר: 9 יח"ד

מס' יח"ד מוצע: 34 יח"ד

שטח יח"ד ממוצע מוצע: 78 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)

יחס הריסה ובנייה מוצע: 1: 3.7

2. גבולות התוכנית:

תחום התכנית בגוש 6145 בחלקות 491 ו-492 בכתובות הרא"ה 255 ו-257. התכנית נמצאת בשכונת נגבה יד לבנים ותחומה בין רחוב הרא"ה ממערב ורחוב חד נס מצפון, בגבולה הדרומי והמזרחי גובלת התכנית במבנים קיימים שנבנו לאחר שנות ה-90.

3. מדיניות שכונת יד לבנים:

תכנית מדיניות שכונת יד לבנים, אשר אושרה ב-15.05.22 קבעה כי ברחוב תהיה בנייה בעצימות מתונה, שלא תעלה על 9 קומות ברוטו. תכנית המדיניות מכוונית להתחדשות באמצעות מתחמי תכנון של לפחות 2 מגרשים עם עדיפות ל-3 או יותר. תכנית המדיניות קבעה שברחוב הרא"ה יהיה מסחר בקומת הקרקע ובמידה ויתממש מסחר לא יותרו דירות גן. ההפקעות יתואמו עם אגף התכנון ואגף התנועה במסגרת תיאום התכנית המפורטת.

4. תכנית מתאר כוללת:

תכנית המתאר הכוללת שהופקדה בתאריך 27.2.2025. במסגרת התכנית נקבעה 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.

5. מדיניות מחוזית:

התכנית ממוקמת במרחק של כ-900 מ' מתחנת מטרו הרא"ה שמתוכננת כיום, ואינה נמצאת בתחום הטבעת הראשונה והשנייה של המטרו.

6. מצב מוצע

מונה תדפיס תקנון: 19

מונה תדפיס תשריט: 13

בתכנית מוצע בינוי של מבנה מגורים אחד בן 9 קומות ברוטו כולל קומת גג חלקית וקומת קרקע בעלת חזית מסחרית הפונה לכיוון רחוב הרא"ה ורחוב חד נס. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה של 2 חלקות קיימות לחלקה אחת. זכויות הבנייה המבוקשות הינן למגורים ד' – 2257 מ"ר עיקרי ו-1447.5 מ"ר שירות לשימוש המגורים. 80 מ"ר עיקרי לשימוש המסחר. שטח מרפסות 408 מ"ר (ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד).

7. חוות דעת היועצת המשפטית על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק צורפה לסדר היום:

במסגרת התכנית שבנדון מבוקשים שטחי מכוח סעיף 62א(א)(14) אולם תוספת שטחים זו מותנית בכך שתחול על הדירות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, קרי: דיוור בר השגה. כאשר התכנית לא קובעת הוראות אלו, לא ניתן לאשר את תוספת השטחים בדרך זו. ראו נא את הוראות הסעיף כלהלן:

14. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לאחר הגדלתו לפי פסקה זו, וכן קביעת הוראות לעניין חניה אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה או מתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת לעניין חניה; בתכנית לפי פסקה זו ייקבע כי הוראות התוספת השישית יחולו עליה;

כעולה מן האמור, הבסיס הסטטוטורי המוצע במסגרת תכנית זו אינו מקנה סמכות לוועדה המקומית להפקיד ו/או לדון בתכנית זו.

8. חוות דעת אגף התכנון בדיון בוועדת משנה מס' 2025011 מיום 15/6/2025:

לאור חו"ד היועצת המשפטית כי הבסיס הסטטוטורי המוצע במסגרת תכנית זו אינו מקנה סמכות לוועדה המקומית להפקיד ו/או לדון בתכנית המוצעת, התכנית תובא להחלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית לאחר מילוי התנאים והשלמת המסמכים הנדרשים:

א. זכויות:

היקף הזכויות המבוקשות בטבלה 5 מבוסס בין היתר על סעיף 62 א (א) 14 אשר מתייחס לתוספת השישית לחוק (דיוור בר השגה) ועל כן אינו בסמכות מקומית. על מנת שהתכנית תהא בסמכות ועדה מקומית **יש להפחית את הזכויות המבוקשות בטבלה 5 ל-2875 מ"ר סה"כ** (עיקרי ושירות). היקף הזכויות שהוקצו עבור שטח שירות מעל הקרקע למגורים הינו 1447.5 מ"ר מה שמהווה 64% מסה"כ השטחים העיקריים המבוקשים בתכנית. היקף שטחי השירות המבוקשים גדול משטחי שירות בבנייה מרקמית ולכן נבקש להפחית אותם לבין 35%-40%.

ב. מספר יחידות הדיור:

מספר יח"ד במצב הקיים לפי המוצהר בתכנית הינו 8 יח"ד בבניין משותף ו-1 יח"ד בצמוד קרקע. המכפיל עבור יח"ד בבניין המשותף עומד על 2.9 והזכויות המאושרות לצמוד הקרקע עומדות על 9 יח"ד למגרש. התכנית מציעה 34 יח"ד, בהתאם להמלצת צוות התכנון.

ג. תמהיל:

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

ד. קווי בנין:

1. קו בניין קדמי לרחוב הרא"ה המוצע הינו 0 מ' על פי הוראות התכנית. קו הבניין המאושר ברחוב הרא"ה הינו 3.5 מ', יש להתאים את קו הבניין המוצע לקו הבניין המאושר – 3.5 מ'.
2. קו הבניין קדמי לרחוב חד נס המוצע הינו 0 מ' על פי הוראות התכנית. קו הבניין הקדמי המאושר הינו 4 מ', יש להתאים את קו הבניין המוצע לקו הבניין המאושר - 4 מ'.
3. קו הבניין הצידי לרחוב הרא"ה המוצע הינו 3 מ' על פי הוראות התכנית. קו הבניין הצידי המאושר הינו 3.5 מ', יש להתאים את קו הבניין המוצע לקו הבניין המאושר – 3.5 מ'.
4. קו הבניין הצידי לרחוב חד נס המוצע הינו 3 מ' על פי הוראות התכנית. קו הבניין הצידי המאושר במגרש 429 הינו 3.5 מ' ובמגרש 491 הינו 5 מ'. יש להתאים את קו הבניין המוצע לקו הבניין המאושר במגרש 429 – 3.5 מ'.
5. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. הבלטת מרפסות, בליטות ומסתורים מעבר לקווי בנין אינם תואמים להנחיות המרחביות.

א. גובה בנין:

יש להגדיר את גובה הקומות מרצפה לרצפה. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' מרצפה לרצפה, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' מרצפה לרצפה, גובה קומת הגג לא יעלה על 4 מ' מרצפה לרצפה.

ב. תכסית:

תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחת.

ג. יחס בין תכניות:

מדובר בתב"ע נקודתית, אך יובהר כי היא מכילה את כלל הזכויות שניתן לקבל בשטח, על מנת להבהיר זאת יש להוסיף הערה לטבלה 5 : תכנית זו ממצה את כל זכויות הבנייה, לא תתאפשר תוספת זכויות מתכנית רג/340 על שינוייה.

ד. שימושים:

- א. אחסנה למגורים תותר בתת הקרקע בלבד, יש לציין בסעיף השימושים באופן מפורש.
- ב. בשל ריבוי השימושים בקומת הקרקע, לא יותרו דירות גן.

ה. מסחר:

1. מבוקשים 80 מ"ר למסחר סה"כ. שטחי מסחר שלא ימושו יתכלו.
2. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.

ו. אשפה:

ככלל פתרונות האשפה יהיו בתת הקרקע, במידה ויוכח כי ישנה בעיה הנדסית לתכנון פינוי אשפה מתת הקרקע יוצג פתרון פינוי אשפה אחר אשר יתואם ויאושר ע"י אגף שפ"ע, יועצת הפיתוח ואגף התכנון.

ז. תנועה וחניה:

1. יש לתקן טבלת מאזן חניה- לתקן שטח עיקרי/ מס' יח"ד.
2. יש לתקן את תקן החניה בהוראות התכנית לפי תקן 1: 1.
3. יש להראות מילואה עם מרחק מציר מתע"ן ושיוך לאיזור ב'.
4. יש לתכנן שיפוע נגדי במדרכה לפני הכניסה לחניה.

מס' דף: 8

5. יש לסמן את החניות המתוכננות לרמת שירות 2. יאושרו עד 15% מהחניות ברמת שירות 2.
6. נדרש להוסיף תוספת מרווח ליד עמוד החניות המתוכננות בסמוך לממ"דים.
7. יש להציג עמדות המתנה במקומות הנדרשים בתוך החניון.
8. יש לתקן את סיוס שיפועי המרתף בקומה 3- ולהדגיש גובה סופי.
9. לא יאושרו חניות אופניים במחסנים דירתיים או בפיתוח. יש להציג היכן מתוכננות כל 34 חניות האופניים הנדרשות.
10. יש להציג מצב תנועתי קיים ברחוב הרא"ה.
11. יש להוסיף מידות במדרכה.

ה. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא:

טרם התקבלה חו"ד, יש להשלים מול מחלקת איכות סביבה.

ט. עצים:

סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תיאום ואישור.

י. הוראות הפקעה ורישום:

1. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
2. תנאי להפקדת התכנית הינו עדכון מדידה לפי תת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
3. תנאי להיתר בנייה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית רמת גן ומסירתם לעירייה כתנאי לתעודת גמר.

יא. תנאים להפקדת התכנית:

1. מסמכי התכנית יתוקנו במלואם, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
2. לא יתאפשר המשך קידום שלבי היתר לפני שהתכנית תתוקן במלואה והתיקונים יאושרו ע"י אגף התכנון והיעוצים הרלוונטיים.
3. חתימה על הסכם עם הגורם הרלוונטי בעיריית רמת גן למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות.
4. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
5. אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
6. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
7. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסותה והטמעתה במסמכי התכנית.
8. אישור פקיד היערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה.
9. אישור אגף שפ"ע, כולל התייחסות פרטנית לנושא חדר האשפה.

יב. מימוש התכנית:

יבחן נוסח משפטי בהתאם לרישוי מהיר המבוקש במקרה זה ויעודכן במסמכי התכנית.

יג. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובנייה:

1. תשריט מצב מוצע- יש להתאים את הרוזטות לכיוון רח' הרא"ה ורח' חד נס למצב המאושר ולתכנית המדידה בנספחי התכנית.
2. **הוראות התכנית:**
 - א. יש לעדכן את שם התכנית ל"רג/מק/1936- הרא"ה 255-257, רמת גן"
 - ב. יש להפריד בין שימושי המסחר והמגורים. בדגש על פינוי האשפה, מחזור וכו', כל שימושי המסחר יופרדו משימושי המגורים.
 - ג. סעיף 1 זיהוי וסיווג התכנית – יש להוריד את סעיף 62א (א) (11) ו- 62א (א) (14) ולהוסיף סעיף 23 לתמ"א 38.
 - ד. בטבלה 1.6 – התכנית מחליפה את רג/21/ג/340, יש לתקן בטבלה
 - ה. סעיף 2.1 – יש לכתוב: קביעת זכויות להקמת מבנה מגורים בן 9 קומות ברוטו הכולל 34 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע

מס' דף: 9

- ו. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית – יש להוריד את סעיפי 7 ו-8 ביחס להוספת שימושי המסחר ותוספת שטחים לפי סעיף 62 א (א)(14)
- ז. סעיף 2.2 – יש לתקן את המספור
- ח. סעיף 4.1.2 בינוי – יש לתקן את סעיף 5 - גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ'
- ט. סעיף 4.1.2 בינוי – יש להוריד את סעיף 7, לא תאושר בנייה בגבול מגרש ללא נסיגה
- י. סעיף 4.1.2 הוראות כלליות – יש לנסח מחדש את סעיף 1 – תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב הרא"ה בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית רג/340
- יא. סעיף 4.1.2 הוראות כלליות – לתקן את סעיף 2 – השימושים שיתרו יהיו מסחר שכונתי, גן ילדים או מעון
- יב. סעיף 4.1.2 הוראות כלליות – קיימים שני סעיפים להוראות כלליות, יש להעביר את סעיף 2 מהוראות כלליות ו ל-4.1.2 ה ולהסיר את הוראות כלליות סעיף ו' מהטבלה
- יג. סעיף 4.1.2 הוראות כלליות (סעיף ה' בטבלה) – יש להסיר את סעיף 5 ביחס להקמת מתקנים טכניים.
- יד. יש להתאים את השימושים לתכנון חושב רישוי.

טו. הוראות נוספות:

- בסעיף 6.1.3 יש להוסיף כי רמפת החניה תחל בתחום קו הבניין
- בסעיף 6.2.1 להסיר את הסעיף, הזכויות יינתנו במסגרת התביע
- בסעיף 7.2 יש לתקן את סעיף מימוש התכנית – ביצוע התכנית יהיה תוך 7 שנים מיום קבלת היתר בנייה, ותאפשר הארכה של 3 שנים.

1. טבלה 5:

- א. יש לעדכן את כל השטחים העיקריים בטבלה 5 (כולל מחסנים וחדרי יציאה לגג)
- ב. יש להסיר את סעיף ב' להוראות טבלה 5 ביחס לתוספת 20% שטחים עיקריים ולעדכן את השטחים בטבלה
- ג. לא יותרו מחסנים בקומת הקרקע – יש לתקן את סעיף ז
- ד. יותרו 9 קומות ברוטו בלבד, כולל מתקנים טכניים על הגג. יש לתקן את סעיף 5 בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה
- ה. הערות לטבלת זכויות מצב מוצע – יש להסיר את סעיפים 6-8 המתייחסים למרתפי חנייה וקווי בניין ואת סעיף 10 המתייחס לניוד שטחים.

2. נספח בינוי:

- א. יש להוסיף הדמייה עקרונית לנספח הבינוי
- ב. רמפת הירידה לחניון תחל בתחום קווי הבניין

יד. תוקף ההחלטה – 6 חודשים.

טו. המלצת מהנדס העיר

התכנית תובא להחלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית לאחר מילוי התנאים והשלמת המסמכים הנדרשים.

להלן החלטת וועדת משנה מס' 2025011 מיום 15/6/2025:

התכנית תובא לדיון נוסף להחלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית וזאת לאחר מילוי התנאים והשלמת המסמכים הנדרשים בכפוף לחו"ד אגף תכנון עיר. כמו כן, תהיה בחינה של סעיף נוסף למקור הסמכות והזכויות, טרם הגשת מסמכים מחדש.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין)

טז. רקע לדיון הנוכחי:

מונה תדפיס תקנון: 25
מונה תדפיס תשריט: 16

יח. לאחר הערת היועצת המשפטית לוועדה בדיון הקודם, עודכנו עיקרי הוראות התכנית (סעיף מס' 2.2) והוסר סעיף תוספת השטחים לפי 62א(א)(14) לחוק התכנון והבניה בהתאם להחלטת וועדת משנה מס' 2025011 מיום 15/6/2025.

יט. חוות דעת אגף התכנון:

- 1. זכויות:** לאחר שהובהר ע"י המתכנן כי סל השטחים שהתבקשו לעדכן אליהם ולאחר בדיקה ע"י אגף הרישוי, הובהר כי השטחים המבוקשים מתאפשרים לפי תמ"א 38 ועל כן מקובלים.
- 2. קווי בניין:**
 - א. קו בניין קדמי לרחוב הרא"ה המוצע אינו ברור היות ובהוראות התכנית כתוב קו בניין 3.5 מ' ובתשריט מוצג קו בניין 3 מ'. יש לקבוע קו בניין 2.5 מ' לכיוון רח' הרא"ה, **ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין**. יש לתקן בהתאם בתשריט ובהוראות התכנית.
 - ב. קו הבניין קדמי לרחוב חד נס המוצע אינו ברור היות ובהוראות התכנית כתוב קו בניין 3.5 מ' ובתשריט מוצג קו בניין 3 מ'. בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת יש להתאים את קו הבניין המוצע לקו הבניין המאושר - 4 מ'. יש לתקן בהתאם בתשריט ובהוראות התכנית.
 - ג. קו הבניין הצדי לכיוון מזרח (חלקה 1108) המבוקש הינו 3 מ', מקובל על אגף התכנון.
 - ד. קו הבניין הצדי לכיוון דרום (חלקה 490) המבוקש הינו 3 מ', מקובל על אגף התכנון.
- 1. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. הבלטת מרפסות, בליטות ומסתורי כביסה מעבר לקווי בנין אינם תואמים להנחיות המרחביות.**
- 4. גובה בנין:** יש לעדכן כי גובה קומת הקרקע יהיה מרצפה לרצפה בהתאם להחלטת הוועדה.
- 5. יחס בין תכניות:** יש לעדכן את היחס להחלפה בכל תכניות רג/340 על תיקוניה והערה בטבלה 5 כי תכנית זו ממצה את כלל הזכויות במגרש. לא תתאפשר תוספת זכויות מכח רג/340 על תיקוניה.
- 6. שימושים:** יש להוסיף בהוראות התכנית כי אחסנה למגורים תהיה בתת הקרקע בלבד וכי לא יותרו דירות גן. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- 7. הערות טכניות נוספות לתיקונים בהוראות התכנית:**
 - א. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית: זכויות בנייה שלא ינוצלו במסגרת קווי בניין, התכסית המותרת וגובה הבינוי, יתכלו.
 - ב. יש להסיר את ס"ק מס' 1 בסעיף 2.2 - הריסת המבנה הקיים על חלקה 492 עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

1. יש לעדכן את כלל המסמכים לפי הערות חו"ד אגף התכנון בהחלטת וועדת משנה מס' 2025011 מיום 15/6/2025) פרט לנושאים המפורטים בחו"ד זה. כמו כן, יש להשלים את אישורי הגורמים המקצועיים בהתאם להחלטת הוועדה (פיתוח, תנועה, פקיד היערות, איכות הסביבה וכו').

המלצת מהנדס העיר

הפקדת התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון ובכפוף לתיקונים הבאים:

1. במסמכי התכנית תיקבע יציאה לחצר משותפת ממועדון הדיירים.
2. יש לבחון את הגדלת שטח המסחר על חשבון מבואת הכניסה המוצעת.
3. תנאי להפקדה יהיה אישור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית לבעל זכות להגשת תכנית לפי סעיף 61א(א) לחוק התכנון והבניה על פי הנוהל שאישרה הוועדה המקומית בישיבת ועדת משנה מספר 2026002 שהתקיימה ביום 25.1.2026.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין,
(סה"כ 5) גב' עדנה וידל, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו (סה"כ 5)
נמנע: פרופ' יזהר אופלטקה (סה"כ 1)

תכנית מתאר מקומית: 506-1491489**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026

שם: התחדשות עירונית בנוה יעקב 6-8 רמת גן

נושא: דיון בהפקדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,036.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

יחס	לתכנית
כפיפות	506-1085653
שינוי	ג/340/ג
כפיפות	15/ג/340/ג
כפיפות	17/ג/340/ג
החלפה	רג/מק/340/ג/21/
החלפה	רג/מק/340/ג/2/3/
החלפה	רג/מק/340/ג/33/
כפיפות	תמא/38

גבולות התוכנית

מצפון - רחוב נוה יעקב ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים ב'.

ממזרח וממערב - מגרשים ביעוד מגורים ב'.

מדרום - שצ"פ: גן השר משה.

בעלי עניין:♦ **יזם/מגיש:** בן ששון♦ **עורך התכנית:** סרג' דוד פרמן

♦ עינב קוה-יאיר

גושים/ חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6145 חלקות: 1296-1297

מטרת הדיון

דיון להפקדת התכנית בכפוף לתנאים

מטרת התכנית

התחדשות עירונית על דרך חלופת שקד, לרבות הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכות מעבר לציבור, תוספת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור.

עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות ללא הסכמת כל הבעלים.

ב. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד'.

ג. הוספת שימוש למבנים ומוסדות ציבור.

ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, מספר קומות וכו'.

ה. קביעת זכויות בניה.

ו. קביעת מספר יחידות דיור.

ז. קביעת זכות מעבר לציבור.

פרטים:**א. נתונים כמותיים:**

1. מס' יחיד קיים בהיתר: 12

2. שטח יחיד ממוצע קיים בהיתר: 99 מ"ר

3. מס' יחיד מוצע: 41

4. שטח יחיד ממוצע מוצע: 99 מ"ר

5. יחס הריסה ובניה מוצע: 3.4

ב. גבולות התוכנית: התכנית ממוקמת בשכונת נגבה, מצפון לתכנית רחוב נוה יעקב, מדרום לה שצ"פ

עירוני, גינת השר משה, ממזרח לתכנית חלקה 1316 ביעוד מגורים עם מבנה שהוקם בשנת 1983

והוא כולל 12 יחיד, ו-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ממערב לתכנית מבנה ביעוד מגורים

שהוקם בשנת 1965 והוא כולל 6 יחיד ו-3 קומות +חדרים על הגג מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. רקע:

1. **פרוט על המבנים הקיימים:** שני מבנים שהוקמו בשנת 1965 וכוללים 6 יח"ד כל אחד, בני 3 קומות מעל קומות עמודים מפולשות בקרקע המשמשת לחניה ובמבנה שבנווה יעקב 8 ישנו גם חדר על הגג. ייעוד הקרקע הינו מגורים ב'.
 2. **פרוט על זכויות מאושרות:** מאושרים 105 אחוזי בנייה על גבי 3 קומות מעל קומות עמודים ועוד תוספת של 2 קומות לשיקול דעת הוועדה.
 3. עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים: בתכנית מוצעת הריסה ובניה מחדש בהתאם לתיקון 139 לחוק התכנון והבניה באמצעות איחוד 2 חלקות לחלקה תכנונית אחת והקמת מבנה מגורים בן 41 יח"ד על גבי 10 קומות מגורים, בנוסף מוצעת תועלת לצרכי ציבור של זכות מעבר להולכי רגל על מנת לקשר בין רחוב נווה יעקב לגינת השר משה וגן ילדים בקומת הקרקע של המבנה.
 4. האם התכנית ערוכה בהתאם להוראות החוק? כן
- ד. **תכנית כוללנית:** תכנית המתאר הכוללנית שהופקדה בתאריך 21.04.25. במסגרת התכנית נקבע כי רחוב נווה יעקב יהיה במגבלת גובה של 8-9 קומות, ורח"ק 3.0-4.5 עם אפשרות להוספת 1 רח"ק על רח"ק לשיקול דעת מוסד התכנון.

ה. התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 1	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 היות והיא כפופה לה (אין סעיף לניהול מי נגר אך התכנון שומר על עקרונות החלחול בהתאם לתמ"א 1).
תמ"א 4 / 2	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4 / 2 - גובה מירבי 35 מ' מהכניסה הקובעת
תמ"א 35	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35 היות והיא במרקם עירוני ומציעה צפיפות של 40 יח"ד לדונם. התכנית אינה בתחום מסדרון אקולוגי.
תמ"א 4/א/23	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/א/23 היות ואינה סמוכה לתחנה ראשית
תת"ל 103	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 103 היות ואינה בתחום התת"ל
תמ"א 70	התכנית אינה בתחום תמ"א 70. מרוחקת כ-1 ק"מ אווירי מתחנת מטרו הרא"ה.

- א. **מדיניות השכונה/ציר:** התכנית תואמת למדיניות השכונה אשר אושרה בתאריך 15/05/2022. תכנית האב לשכונה קובעת כי ברחובות עם זכות דרך 12 מ' או פחות תדרש זכות מעבר של 1 מ' על מנת להגדיל את זכות הדרך. עוד קובעת תכנית האב כי מגרשים אלה הינם בתחום חיפוש להרחבת שצ"פ קיים (גינת השר משה).

ז. מצב מוצע

1. תקנון מהדורה 6 ותשריט מהדורה 5
2. **תיאור המצב המוצע:** תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים הכוללת שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ד' ובינוי בגובה 10 קומות ברוטו. סה"כ 41 יח"ד ו-3 קומות מרתף.

בתכנית מוצעת תועלת ציבורית מבונה בשטח של 150 מ"ר עבור גן ילדים הפונה לגינת השר משה הסמוכה וזכות מעבר להולכי רגל (זיקת הנאה) ברוחב 5.7 מ' ליצירת קישוריות בין רח' נווה יעקב לגינת השר משה.

3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:

זכויות בנייה לכל שימוש (בשטח כולל) - 5,237 מ"ר מעל לקרקע (מגורים ד' + גן ילדים בקומת הקרקע) ו-2,640 מ"ר בתת הקרקע.

א. תכסית מבוקשת - 60% תכסית.

ב. קווי בניין:

קו בניין קדמי לרח' נווה יעקב - מבוקש 4 מ'

קו בניין צדי ימני (לכיוון חלקה 1316, נווה יעקב 10) - מבוקש 3 מ'

קו בניין צדי שמאלי (לכיוון חלקה 1295 נווה יעקב 4) - מבוקש 5.7 מ'

קו בניין אחורי (לכיוון גינת השר משה) - מבוקש 3 מ'

ח. סיכום חוות דעת פרוגרמטית ומענה פרוגרמתי לצרכי הציבור:

התכנית נמצאת במרחב חיפוש להרחבת שצ"פ קיים, היות ושטח התכנית אינו מאפשר הקצאת קרקע בתכנית מוצעת זכות מעבר ליצירת קישוריות בין רח' נווה יעקב לגינת השר משה.

ט. מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:

החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
-	התכנית תואמת את חזון העיר לפיה רמת גן תקיים עירוניות שוקקת בת קיימא ומתחדשת בהתאם למיקומה בלב המטרופולין, תוך שמירה על זהותה ומורשתה הייחודית כעיר גנים.	התאמה לחזון העיר
	התכנית כוללת תוספת של כיתת גן בקומת הקרקע, אשר פונה לגינת השר משה.	כלכלת הישוב/הרשות
	התכנית מייצרת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מרחוב נווה יעקב לגינה ציבורית קיימת ובכך משפרת את הקישוריות למוקד שכונתי חברתי הכולל גינה ציבורית ומבני ציבור.	השפעות חברתיות
	התכנית מרחיבה את זכות הדרך באמצעות זכות מעבר (זיקת הנאה) לכיוון רחוב נווה יעקב.	תשתיות ותחבורה
	התכנית נמצאת בתחום חיפוש להרחבת שצ"פ גינת השר משה לפי תכנית האב לשכונה (ראו מטה צילום מתוך תשריט תכנית האב) התכנית אינה מרחיבה את השטח הציבורי, אך קובעת זיקת הנאה לציבור ובכך מגבירה קישוריות ונגישות למרחב הציבורי הפתוח.	סביבה ונוף



י. חוות דעת אגף התכנון:

המלצת אגף התכנון הינה להפקיד את התכנית בתיקונים ובתנאים הבאים:

1. הערות אגף התכנון כפי שהועברו לעורכי התכנית בתאריך 4/12/2025 בעת קליטת התכנית, ובישיבת המכינה שנערכה בתאריך 22/12/2025 עם מהנדסת העיר וצוות מנהל ההנדסה:

- התכנית מציעה בינוי מאסיבי לכיוון הרחוב: בינוי בתכסית של 60% משטח המגרש יהווה מעל ל-600 מ"ר לקומה וחזית שאורכה יהא כ-30 מ', בינוי שיהא כחומה לשצ"פ ולרחוב. תכנית רג/1900 (1289032-506) תכנית מתאר מקומית להתחדשות בניינית בעיר אשר מטרתה לקדם ולעודד התחדשות עירונית ולתת פתרונות למבנים טעוני חיזוק שאינם מקבלים מענה בתכניות מתחמיות, כדוגמת תכנית זו. התכנית אושרה להפקדה בתאריך 14/07/2025. בפרק 6 של התכנית הבניינית נקבע כי במקרה של איחוד חלקות לשטח גדול מ-900 מ"ר, הבינוי החדש יכול לשני מבנים לפחות ולא אחד (סעיף 6.3.1 ו.). לאור הנחייה זו, ובהתחשב בכך שגודל המגרש המאוחד של התכנית המוצעת הינו מעל 1 דונם, נבקש להתאים את התכנון המוצע להוראת התכנית הבניינית ולעדכן את התכנון לשני מבנים. בנוסף, בהתאם לתכנית הבניינית והכתוב מעלה.
- יש לעדכן את תכסית הבינוי בקומות המגורים ל-50% בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית.
- בתכנית מוצע גן ילדים אך נראה כי לא מוצמדת חצר לגן הילדים ולכן הוא אינו עומד בתנאי משרד החינוך או אגף החינוך העירוני. יש לעדכן את התכנון כך שיכלול גן ילדים וחצר תקינה עפ"י ההנחיות.
- בתכנית מוצעת דירת גן הפונה לכיוון שצ"פ קיים דבר שאינו מקובל בעיר כלל.
- לא ניתן להוסיף שימושים נוספים בתכנית זו, הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית.
- מספר יחידות דיור המבוקש עולה על המכפיל המאושר לשכונה (מכפיל 3.4: 1 במקום 2.8: 1), יש להגיש טרם הדיון בוועדה המקומית דוח כלכלי. ככל ולא יועבר דוח המלצת אגף התכנון תהיה לצמצם את מספר יחידות הדיור בהתאם למכפיל השכונתי המאושר.

2. לאחר העברת מצגת עם מתווה תכנוני מעודכן בהתאם להנחיות, מתווה התכנית מקובל באופן חלקי. להלן פירוט

הנושאים שעודכנו בתכנון המוצע וכן התיקונים הנדרשים להשלמה:

א. צפיפות:

מספר יחידות הדיור:

1. מספר יחידות הדיור עודכן ל-43 יח"ד לפי מכפיל מקסימלי 1: 3.58, בעוד שכ-20% מיחידות הדיור הינן יח"ד מיקרו (עד 45 מ"ר). תוספת יחידות הדיור מהתכנית שהוגשה נעשתה על מנת להתאים את שטח ממוצע של יחידת דיור לשטח המבוקש ע"י אגף התכנון ועל מנת לשמור על כלכליות התכנית.
2. שטח דירה ממוצע: שטח דירה ממוצע הינו 95 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד, טבלה 5 מציגה שטח כולל בהתאם לדרישות מנהל התכנון.

3. היקף יחיד קטנות: 25% מכלל יחידות הדיור (11 יחיד) הינן דירות קטנות בשטח עד 55 מ"ר.

ב. תועלות ציבוריות בתכנית:

- א. שטחי רצפות לצורכי ציבור: 150 מ"ר שטח למבנים ומסודות ציבור בקומת הקרקע. לשטח זה יש להצמיד חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר בהתאם להנחיות אגף החינוך וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.
- ב. זיקות הנאה: מוצע שטח זכות מעבר להולכי רגל במרווח הקדמי של התכנית בהתאם לתכנית האב לשכונה בנוסף, מוצעת זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 5.7 מ' במערב התכנית על מנת לייצר קישוריות בין רחוב נווה יעקב לגינת השר משה,
- ג. השימושים בתא שטח ציבורי - השימושים המותרים בעבור השטח למבנים ומסודות ציבור צריכים להיות מגוונים וגמישים כך שיאפשרו שימושי קהילה, חינוך ותרבות.

ג. שימושים: כל השימושים שהוגשו בהוראות התכנית צריכים להיות מעודכנים. השימושים הינם צרכי ציבור ומגורים מעל לקרקע. שימושי אחסנה, חניות ושימושים נלווים למגורים בתת הקרקע. תוספת שימושים נוספים אינה בסמכות הוועדה המקומית.

ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור - לא רלוונטי. אין בתחום התכנית מבנים או מתחמים לשימור.

ה. בינוי

- א. גובה בינוי:
- ב. בתכנית מוצע מבנה בן 10 קומות ברוטו מעל הקרקע (ק. קרקע + 8 קומות טיפוסיות + ק. גג חלקית). גובה הבינוי בהתאם למדיניות העירונית ובהתאם לתכנית הכוללנית.
- ג. קומת הגג החלקית לא תעלה על היקף של 75% מתכסית הקומה מתחת.
- ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' מרצפה לרצפה, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' מרצפה לרצפה, וגובה קומת הגג לא יעלה על 4 מ' מרצפה לרצפה. הוראות בינוי אלו הינן מחייבות ויופיעו בהוראות ההתכנית.
- ה. קווי בנין: קו הבניין המזרחי עודכן לקו בנין 4 מ' בהתאם לדרישת אגף התכנון. יתר קווי הבניין המוצעים מקובלים.
- ו. תכסית: תכסית הבינוי עודכנה ל-55% (כולל מרפסות) בהתאם לדרישת אגף התכנון.
- ז. בליטות ומרפסות: הבינוי עודכן ללא הבלטת מרפסות, בליטות בנויות או מסתורים מעבר לקווי הבניין. יש לעגן זאת בהוראות התכנית.
- ח. מצללות, פרגולות, סככות וכל קירוי אחר: לא תותר הבלטת מצללות וקירוי קל מעבר לקווי בנין. יש לעגן זאת בהוראות התכנית.
- ט. דירות גן: לא יותרו דירות גן כלפי הרחוב וכלפי הגינה הציבורית. יש לעגן בהוראות התכנית.

ו. אשפה:

פינוי האשפה תואם מול אגף שפ"ע, ובכל מקרה יידרש אישור אגף שפ"ע לתכנית.

ז. תנועה וחניה:

- תקן החניה יהיה התקן התקף בשלב ההיתר.
- חניה תותר בתת הקרקע בלבד

ח. פיתוח:

- 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.

- 15% מהשטח הפרטי במגרש ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. ככל שישנו צורך, שימוש במתקני החדרה יהיה בנוסף לשטחי חלחול בנדרש לעיל.
- יש להראות תכנון של הפיתוח כולל מפלסים וגבהים של הפיתוח והגדרות, כמו כן יש להציג חיבור פיתוח לסביבתו גם בחתכים.
- רצועת החזית צריכה להיות פנויה מפיתוח ובזיקת מעבר המשכית למדרכה. גובה הכניסות צריך להיות בהתאם לגבהי המדרכה.
- פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג. לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכוון מעברים ציבוריים.

ט. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא:

- גגות מועילים (כחול/ירוק) ושימוש במתקני החדרה יהיו בנוסף ל-15% תכסית פנויה.
- אוורור מרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל הגג.
- תהיה הקפדה על מניעת זיהום אור ומניעת סנוור ישיר או עקיף. לא יותר שימוש בתאורת הצפה, והתאורה תהיה רציפה ולא מרצדת/מהבהבת.
- אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לעניין הטמעת הנחיות הנוגעות להיבטים סביבתיים, לרבות לנושא, אקוסטיקה, אוורור מרתפים, מטרדי ריח, וממשק בין השימושים השונים בתחום התכנית.

י. עצים בוגרים:

סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.

יא. מימוש התכנית:

התכנית כרגע לא קובעת בסעיף זה מימוש לתכנית, יש לעדכן את הסעיף בהתאם: "תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין. בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-3 שנים נוספות בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יוצא היתר בנייה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו".

יב. הוראות הפקעה ורישום:

- עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.
- יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- תנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי ת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

יג. אישור תיקים במנהלת: קיימים תיקים במנהלת להתחדשות עירונית.

יד. תנאים בהליך רישוי:

- אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום עבור כל שטח התכנית כולל רישום שטחים ציבוריים על שם העירייה וכן תשריט זיקות הנאה בתחום התכנית. (תנאי למתן תוקף)
- שמירה על עצים בוגרים - יוטמע בהוראות התכנית שהשמירה על העצים הבוגרים בתכנית תעשה בהתאם לסעיף 83 לחוק הת"ב ובהתאם להנחיות פקיד היערות לעת היתר בנייה.
- תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח המגרש לרבות השלמת הציבורים לכלל התשתיות העירוניות וכן פיתוח של שטחים ציבוריים צמודים ככל שנדרש לפי שביעות רצון מהנדס העיר.
- תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.
- כל זיקות הנאה יקבעו בתשריט זיקות טרם קבלת טופס 4. (בהקשר לסעיף 4.1.2 תת סעיף ב' וג').

טו. טרם הפקדת התכנית ימולאו התנאים הבאים:

- מסמכי התכנית יתוקנו במלואם, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
- התחייבות לחתימה על הסכם עם העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יש לפנות לאגף הרלוונטי.
- הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
- אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.
- אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.

6. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסותה והטמעתה במסמכי התכנית.
7. אישור אגף שפ"ע לעניין פינוי האשפה.

טז. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובינהן:

- א. שם התכנית הרמת גני "רג/מק/1951 נווה יעקב 6-8, ר"ג"
- ב. **יחס בין תכניות-**
זוהי תכנית חדשה ועל כן עליה להחליף את התכניות הישנות.
תכנית רג/340/15 תהיה ביחס החלפה.
506-1085653 תהיה ביחס כפיפות.
ג. יש להוסיף את יתר התכניות העירוניות.
ד. יש להוסיף את סעיפי החוק מתוקפם מבוקשת התכנית בסעיף עיקרי התכנית ובסעיף סיווג התכנית (1.4).
ה. התאמת השטחים בין טבלת איחוד וחלוקה לטבלה 3.2 וטבלה 5.
ו. יש למלא את סעיף 6 הוראות נוספות.
ז. יש להוסיף מידות לזכות המעבר במרווח הקדמי לרחוב בתשריט המוצע.
ח. יש לבטל את קו הבניין העילי לכיוון דרום בתשריט המוצע. לא תאושר חריגה מקו הבניין.
ט. יש להסיר את עמודת הגובה בטבלה 5, התכנית קובעת מספר קומות וגובה קומות.
הקומה העליונה תהיה בנסיגה בהתאם להנחיות המרחביות.
י. יש לציין בהוראות התכנית כי בשטח זכות המעבר תתאפשר הטמעת תשתיות כולל הכנה לתאורת רחוב, הכנה לעמדת קורקינטים ואופניים חשמליים. כמו כן, יוצג עומק שתילה של 1.5 מ' בשטח זה.
יא. יש להוסיף בהערות לטבלה 5 את הכיוונים של קווי הבניין.
יב. יש להוסיף את עמודת שטח המרפסות והוראות בנוגע למרפסות בטבלה 5.
יג. יוטמע סעיף בהוראות התכנית: זכויות בנייה שלא ינוצלו במסגרת קווי בניין, התכנית המותרת וגובה הבינוי, יתכלו.

המלצת מהנדס העיר

הפקדת התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון

החלטות

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחו"ד אגף התכנון ובכפוף לתיקונים הבאים:

1. לא יותרו דירות גן כלפי הרחוב, אולם תתאפשר דירת גן מול השצ"פ.
2. הוועדה מסמכיה את אגף התכנון לקבוע את מס' יחידות המיקרו בהתאם לחו"ד שמאי הוועדה המקומית.
3. תנאי להפקדה יהיה אישור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית לבעל זכות להגשת תכנית לפי סעיף 61א(א) לחוק התכנון והבניה על פי הנוהל שאישרה הוועדה המקומית בישיבת ועדת משנה מספר 2026002 שהתקיימה ביום 25.1.2026.

פרטי ההצבעה:

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

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגוש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
2	ברקת ר"א 8, רמת-גן	אורנה שורץ	67	71	6887	10000468569	202500229	1
6	פברייגט 12, רמת-גן	רחל מנשה		180	6157	10000399269	202400526	2
10	הכבאים 11, רמת-גן	אילנה שטאובר		653	6181	10000479450	202500315	3
14	עליה ראשונה 11, רמת-גן	שני ברקו		319	6180	10000493715	202500691	4
18	עודד 25, רמת-גן	אמיר דואדי		931	6143	10000374987	202400405	5
23	רא"ל דן שומרון 20, רמת-גן	אורון אהרונוב	57	29	7278	10000450197	202401250	6
30	המרגנית 27, רמת-גן	מירי מיכאלי שוורץ		75	6210	10000460400	202500150	7
35	הלפיד 6, רמת-גן	ולדיסלב פסין		344	6204		202500440	8
41	הלפיד 6, רמת-גן	מזל מזרחי		344	6204	10000474836	202500448	9
47	אחד העם 45, רמת-גן	ירין חי דרורי		194	6142	10000500985	202500850	10
52	יואב 24, רמת-גן	ש.בן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ		71	6206	10000393279	202400604	11
61	חצור 10, רמת-גן	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ		876	6158	10000330013	202400059	12
74	האלה ר"א 9, רמת-גן	אברהם אוחיון		142	6176	10000548928	202501204	13

מבקש:**אורנה שורץ**

ברקת רמת אפעל 8 רמת גן

בעל הנכס:**אורנה שורץ**

ברקת רמת אפעל 8 רמת גן

עורך:**נטליה לוזינסקי**

מלכי צדק 11 רמת גן

אחראי בקשה

אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000468569

כתובת הבניין: ברקת ר"א 8, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6887 חלקה: 71 מגרש: 67 יעוד: מגורים א'

תכנית: תממ/מק/6, תממ/215/א, תממ/252, תממ/במ/4/215, תממ/219, 31/ג/340, מק/ג/21/ב, מק/ג/340/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

פיצול דירות-סעיף 147 (י')

זכויות בנייה

שטח המגרש: 416 מ"ר

ייעוד מגורים: אזורים מגורים א'

תוכנית קובעת ייעוד: תממ/במ/4/215

מספר קומות מותר: 2 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים

גובה מקסימום מותר: 9 מ'

שטח עיקרי מותר: 200 מ"ר

שטח שרות מותר: 120 מ"ר

קווי בנין: קידמי: 6 מ', אחורי: 8 מ', צדדי: 3 מ'

מהות הבקשה

בבית פרטי קיים מבוקש הכשרה חריגות בדיעבד: מעלית חצינית, תוספות שטחים עיקריים ושרות + שינויים בחזיתות ובניה בקיר משותף עם השכן, ניווד שטחים בין הקומות וחריגה בקו בנין צידי ואחורי לצורך בניית בריכת שחיה, סגירת מרפסת, העמקת חצר אנגלית והפיכת מצללה למרפסת. בנוסף מבוקש פיצול בדירה מכח תיקון 155 ותוספת בריכת שחיה.

פורסמו הקלות להלן:

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי (מזרחי) על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש.

חריגה בקו בניין 0 בניה בקיר משותף עם השכן.

חריגה בקו בניין אחורי (דרומי) לצורך בניית בריכת שחיה במרחק 0.98 מ' במקום 7.20 מ'.

הוספת יח"ד לצורך ניצול זכויות תיקון 155 שפור תכנון בהסכמת השכן ולפי התקנות.

העמקת חצר אנגלית למפלס קומת מרתף 2.59 מ'.

בניית מרפסת במקום פרגולה קיימת.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 30/04/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.

1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה, והוא מבקש.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל.

1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 16/06/2025.

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

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 8.5.25 הבניה קיימת בפועל
 2.2. הבקשה תואמת למציאות
 2.3. קיים תיק פיקוח פעיל
 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)
1996027 950207	663	1996	בית חד משפחתי עם מרתף
202100193	-	2021	תוספת מעלון לנכה + הקמת בריכה + שינוי חזיתות הבניין + תוספת פרגולה חדשה בקומה א' והוספת שטחי שירות ועיקרי. בקשה אושרה אך נסגרה בעקבות חוסר פעילות לאחר פקיעת תוקף החלטת הוועדה.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תממ/במ/4/215 קיבלה תוקף בתאריך 12/09/1993, אזור מגורים א'
 4.2. קוי בנין:

קדמי צפוני לכיוון ברקת	בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
6 מ'	6 מ'	ללא שינוי	-
אחורי דרומי	8 מ'	0.98 מ'	חריגה בקו בניין אחורי (דרומי) לצורך בניית בריכת שחיה במרחק 0.98 מ' במקום 7.20 מ'
צדדי מזרחי	3 מ'	2.70 מ'	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי (מזרחי) על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש
אחורי מערבי	3 מ',	ללא שינוי	קיים 0 לחדר משק

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

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	200 מ"ר סה"כ, קומת קרקע עד 110 מ"ר.	תממ/במ/4/215	107.84	107.84	22.90	130.74	22.90
א			92.16	92.16	19.31	111.54	19.38
סה"כ עיקרי 200.07							
סה"כ 242.28							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	שטח למרתף	תממ/במ/4/215	50 מ"ר	60.03	-	60.03	-
	מבנה עזר לבריכה	תממ/מק/6	5 מ"ר	-	1.96	1.96	
	סככה לשתי מכוניות	תממ/במ/4/215	38 מ"ר	29.33	-	29.33	
	חדר משק	תממ/במ/4/215	15 מ"ר	15	-	15	
סה"כ שירות 104.36							
סה"כ 106.32							

5. הערות מרחביות נוספות:

- בקשה כללה חדר שינה בקומה א' בקו 0 עם השכן – לא ניתן לאשר סטייה זו בנוסף אין מקור לשטחי בניה נוספים. סומן להריסה.
- תוכנה הרחבת המטבח על חשבון חדר המשק שבמרווח הצדדי. לא ניתן לאשר שטח עיקרי במקום חדר המשק.
- תוכנה הרחבת חצר אנגלית החורגת ב.3.2 מקו הבניין ואליה תוכנו מדרגות חיצוניות המובילות אל קומת המרתף.
- תוכנה מעלית חיצונית העולה ישירות מהחוץ לקומה א' ללא מקור לשטחי בניה.
- תוכנו סגירת מרפסות בקומה א' והפיכתן לשטח עיקרי ללא מקור לשטחים.
- תוכן גרם מדרגות חיצוני אך לא ברור מהתשריט כיצד מתבצעת הכניסה ממנו לבית.
- מצללה קיימת בעוף הבית הפכה בפועל למרפסת המשמשת את קומה א'. המרפסת מייצרת שטח מקורה נרחב ללא מקור לשטחים.
- פורסמה הקלה לפיצול לפי תיקון 155 שתבצע במרתף. לאניתן לאשר זאת מפני שגובה המרתף הקיים אינו מתאים למגורים ולכן התכנית תוקנה לכך שהפיצול יתבצע בקומה א'.
- תוכנו מרחב מוגן נוסף בקומה א' אשר ישרת כביכול את יח"ד המשנית, אך ללא מקור לשטחים יש לחשב אותה כשטח עיקרי ואין לכך מקור.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה הוגשה הצהרה כי אין שינויים מהותיים מהיתר מקורי (היתר מס 663)
6.2. נספח תברואה התקבל הצהרת העורכת כי אין שינויים מהותיים מהיתר המקורי
6.3. פקיד היערות ישנה חוות דעת מתאריך: 18.4.2021
6.4. פיתוח ונוף ישנה תוכנית פיתוח ע"ג גיליון התוכניות
6.5. הג"א התקבל אישור הג"א ב-17.8.2025

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 10/2/2026

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:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי (מזרחי) על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' מגבול המגרש.
ניתן לאשר לצורך בניית מעלית חיצונית.
2. חריגה בקו בניין 0 בניה בקיר משותף עם השכן.
לסרב, מהווה סטייה ניכרת.
3. חריגה בקו בניין אחורי (דרומי) לצורך בניית בריכת שחיה במרחק 0.98 מ' במקום 7.20 מ'.
ניתן לאשר לצורך בניית בריכת שחיה.
4. הוספת יח"ד לצורך ניצול זכויות תיקון 155 שפור תכנון בהסכמת השכן ולפי התקנות.
ניתן לאשר על פי תיקון 155, עם זאת לא הוצגה חלוקה ברורה בין היחידה הראשית למשנית.
5. העמקת חצר אנגלית למפלס קומת מרתף 2.59 מ'.
ניתן לאשר לצורך אוורור ואור למרתף הקיים.
6. בניית מרפסת במקום פרגולה קיימת.
לסרב, המרפסת מייצרת שטח מקורה ללא מקור לשטחים.

ב. לסרב לבקשה מהסיבות:

1. תוכננה הרחבת חצר אנגלית החורגת ב 2.3 מקו הבניין ואליה תוכננו מדרגות חיצוניות המובילות אל קומת המרתף.
2. תוכננה מעלית חיצונית העולה ישירות מהחוץ לקומה א' ללא מקור לשטחי בניה.
3. תוכננו סגירת מרפסות בקומה א' והפיכתן לשטח עיקרי ללא מקור לשטחים.
4. תוכנן גרם מדרגות חיצוני אך לא ברור מהתשריט כיצד מתבצעת הכניסה ממנו לבית.
5. מצללה קיימת בעורף הבית הפכה בפועל למרפסת המשמשת את קומה א'. המרפסת מייצרת שטח מקורה נרחב ללא מקור לשטחים.
6. פורסמה הקלה לפיצול לפי תיקון 155 שתבצע במרתף. לא ניתן לאשר זאת מפני שגובה המרתף הקיים אינו מתאים למגורים ולכן התכנית תוקנה לכך שהפיצול יתבצע בקומה א'.
7. תוכנן מרחב מוגן נוסף בקומה א' אשר ישרת כביכול את יח"ד המשנית, אך ללא מקור לשטחים יש לחשב אותה כשטח עיקרי ואין לכך מקור.
8. הערות מרחביות נשלחו מספר פעמים לעורך אך לא נתקבלה תכנית ברת אישור בזמן בקרה מרחבית.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטקה)

מבקש:**רחל מנשה**

פבריגט 12 רמת גן

בעל הנכס:

רחל מנשה

פבריגט 12 רמת גן

עורך:

חגי שחם

חרושת 7 רמת השרון

אחראי בקשה

אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000399269

כתובת הבניין: פבריגט 12, רמת-גן

שטח מגרש: 937.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6157 חלקה: 180 יעוד: אזור מגורים ב';

חלקה: 180 יעוד: דרך קיימת/מאושרת

תכנית: ר"ג 817, 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 817, 4/ג/340, 31/ג/340, 30/ג/340, 3/ג/340, 21/ג/340, 15/ג/340, 1/3/340, 1/ג/340, 1/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/340, 2/ג/340, 21/ג/340, א, 2/ג/340, 21/ג/340, ב, 21/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/38, א, תמא/38, 2/38, תמא/38, 3/38, תמא/38

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תוספת מקלט או מ.מ.ד.

זכויות בנייה

שטח המגרש: 937 מ"ר. הפקעה 70 מ"ר, שטח מגרש נטו: 867 מ"ר.

מס' תב"ע: רג/817, 1/ג/340.

אזור תכנוני: מגורים ב'.

אחוזי בניה מותרים: הרחבת הדירה עבור שיפור דיור עד 105 מ"ר לדירה או 35% משטח המגרש.

מס' קומות מותר: 2 קומות.

מס' יחידות דיור מותר: 8 יח"ד.

קווי בניין: קדמי: 1.0 מ' +3 מ' הפקעה, אחורי 5.0 מ', צדדי (מזרחי ומערבי) 3.0 מ'.

מהות הבקשה:

תוספת בניה והכשרה בדיעבד של שטחים נוספים ליחידת דיור בקומה א' (כולל תוספת בניה) ובקומות חדרי יציאה לגג, כולל פירוק החלקים שלא בהיתר והגדלת חדר יציאה לגג עד לשטח 40 מ"ר המותר. כולל תוספת ממ"ד חיצוני צמוד לפי קונטור של הממ"ד בקומה מתחת.

פורסמו הקלות להלן:

הגדלת חדר יציאה בצמוד למעקה גג במפנה צדדי (מזרחי) במקום 1.5 מ' המותרים הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש כחלק אינטגרלי מדירת המבקש

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 19/06/2023 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2 ישנם 8 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4 לא התקבלו הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 28.06.2025.
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות.
- 1.7 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 26.03.2025 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'
הוספה ע"ג עמודים בקומה א' לדירה קיימת: 1 חדר מטבח ובית שמש בשטח של 25.62 מ"ר. 3 מרפסות בשטח של 23.18 מ"ר ושינויים פנימיים.	06.05.62	6432	17114
הוספה לדירה קיימת בקומת הקרקע מטבח ופרוזדוק בשטח של 15.96 מ"ר + מרפסת בשטח של 19.64 מ"ר ושינויים פנימיים.	18.01.1965	8065	20131
לסגירת מרפסת בדירה קיימת בקומת הקרקע בשטח של 19.63 מ"ר.	26.09.66	9051	21860
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 2 חדרים וחדר אמבטיה בשטח של 40.36 מ"ר + 4 מרפסות בשטח של 27.73 מ"ר ושינויים פנימיים.	12.11.1971	456	27295
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע – חדרי אמבטיה בשטח של 6.09 מ"ר + 3 מרפסות בשטח של 15.41 מ"ר ושינויים פנימיים.	01.12.1972	913	28096
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר אחד וחדר אמבטיה בשטח של 22.91 מ"ר, 4 מרפסות בשטח של 25.52 מ"ר ושינויים פנימיים.	27.11.1972	902	28097
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 2 חדרים בשטח של 23.08 מ"ר + 3 מרפסות בשטח של 23.91 מ"ר ושינויים פנימיים.	20.05.1973	1119	28569
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' מדרגות לעליה לגג להקמת מבנה מעליהן בשטח של 22.77 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 38.15 מ"ר.	17.02.1987	6364	36610
להוסיף לשירה קיימת בקומה א' מדרגות לעליה לגג להקמת מבנה מעליהן בשטח של 22.92 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 31.36 מ"ר.	28.09.1989	7366	37946
להגדיל חדר ומטבח בדירה קיימת בקומת הקרקע ע"י צירוף מרפסות והוספת 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 69.90 מ"ר, ממ"ד בשטח 7.00 מ"ר ושינויים פנימיים.	16.01.1997	10643	41953
הגדלת חדר בשטח 7.60 מ"ר, ע"י צירוף מרפסת, בדירה קיימת בקומת קרקע ולהוסיף שטח נוסף של 11.86 מ"ר ושינויים פנימיים.	16/12/1997	10953	42220
חדר על הגג- התקבלה בקשה מהעורך לסגירת הבקשה.	31.03.25	-	202400533
ממ"ד- אי עמידה בתנאי הסף.	27.08.2025	-	202500916

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/817, קיבלה תוקף בתאריך 04.11.83.
- 4.2. קוי בנין:

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
3 מ' הפקעה+ 1 מ'	-	
3 מ'	2.80	לא. (ע"פ תמ"א 40/א/01)
5 מ'	-	

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

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א	35% שטח רצפות עד 105 מ"ר לדירה	רג/817	105	69.92	3.14	73.06	-
א	סגירת מרפסות בקומה א: 13.53 מ"ר	רג/340ג	13.53	0	13.53	13.53	
גג	40 מ"ר או 50% משטח הדירה הקטן מביניהם. 43.29 = 50% * 86.59	רג/340ג/21	40	22.68	17.32	40	-
			סה"כ עיקרי	92.6	33.99	126.59	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
א	ממ"ד	תקנות	9 מ"ר + קירות	-	+8.99 4.06	13.05	-
סה"כ שירות							
				-	13.05	13.05	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות התקבלה חוות דעת- עץ אחד לשימור + טופס הצהרת שימר עצים</p>

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 70 מ"ר.
- 6.2. ההפקעה ברוחב 3 מ' מכיוון רחוב פבריגט.
- 6.3. להפקעה לא קיימת נגיעה למהות בקשה זו.

7. בקרת תכנ תעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 23.02.2025

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות

1. הקלה להגדלת חדר יציאה לגג בצמוד למעקה גג במפנה צדדי (מזרחי) במקום 1.5 מ' המותרים.

ההקלה מיותרת, ביטול הנסיגה בשיקול דעת מה"ע. ההצדקה הארכיטקטונית היא שתוספת הממ"ד מרחיקה את חזית הקומה לאורך רובה של החזית, וע"כ ביטול הנסיגה במקום זה אינו משמעותי ומאפשר ניצול זכויות מיטבי.

2. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש כחלק אינטגרלי

מדירת המבקש, הנימוק הוא מיצוי זכויות.

לאשר הבקשה לטובת ניצול הזכויות, לא התקבלו התנגדויות.

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 הבנייה.
3. קבלת דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי ההיתר לפני תקנה 70 בסך: 14,150 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות

1. הקלה להגדלת חדר יציאה לגג בצמוד למעקה גג במפנה צדדי (מזרחי) במקום 1.5 מ' המותרים.

ההקלה מיותרת, ביטול הנסיגה בשיקול דעת מה"ע. ההצדקה הארכיטקטונית היא שתוספת הממ"ד מרחיקה את חזית הקומה לאורך רובה של החזית, וע"כ ביטול הנסיגה במקום זה אינו משמעותי ומאפשר ניצול זכויות מיטבי.

2. הקלה לבניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף אשר ישמש כחלק אינטגרלי מדירת המבקש, הנימוק הוא מיצוי זכויות.

לאשר הבקשה לטובת ניצול הזכויות, לא התקבלו התנגדויות.

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 הבנייה.
3. קבלת דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי ההיתר לפני תקנה 70 בסך: 14,150 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטקה)

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

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

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70, בסך 14,150 ש"ח

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

מבקש:**אילנה שטאובר**

הכבאים 11 רמת גן

אלי שטאובר

הכבאים 11 רמת גן

בעל הנכס:**אילנה שטאובר**

הכבאים 11 רמת גן

אלי שטאובר

הכבאים 11 רמת גן

עורך:**יריב שאער**

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד : 5236360

אחראי בקשה**אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה****סוג בקשה:** מסלול מלא רישוי (כולל הקלות ושימושים חורגים)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000479450

כתובת הבניין: הכבאים 11, רמת-גן**גוש וחלקה:** גוש: 6181 חלקה: 653 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 657 ; 658

שכונה: נווה יהושע

תכנית: מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, מק/ג/340/א/21, 15/ג/340, 21/ג/340, מק/ג/340/19, תמא/38, מק/ג/340/17, מק/ג/340/10, 767/ג, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 767, א/160, ג/340, 30/ג/340, מק/ג/340/21, תמא/1/38, א, תמא/38/2, 31/ג/340, מק/ג/340/א/30, מק/ג/340/39

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה**מס' תב"ע:** רג/767/ג**יעוד מגורים:** מיוחד**זכויות לבניה על הגג:** 21/ג/340 40 מ"ר או לחילופין 50% משטח הדירה לפי הקטן**מהות:**

בבנין קיים בן 10 קומות עם 40 יח"ד וחדרים על הגג מעל קומת עמודים, מבוקש בדירת גג צפונית: ביטול בניה בגג והעברת השטחים לסגירת מרפסת בקומת הדירה.

פורסמו הקלות להלן:

העברת 7 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מקומת גג לקומה ט'

הערות בדיקה :**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 31/03/2025 המבוקש הוא בית משותף
- 1.2. ישנם 102 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין לא מקרקעי ישראל
- 1.4. לא התקבלו הסכמות בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 21/11/25
- 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 07/09/2025 הבניה קיימת חלקית ללא היתר
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. קיים תיק פיקוח לגבי בניה ללא היתר.
- 2.4. קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 14 דירות בנות 4 חדרים ושירותים כ"א ו-14 דירות בנות 5 חדרים ושירותים כ"א ב-7 הקומות ומעליהן 2 דירות קוטג' בנות 5 וחצי חדרים ושירותים כ"א בשטח כולל של 3517.78 מ"ר. מרפסות בשטח כולל של 244.10, מקלט בשטח 108.62 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות לטלוויזיה ו-32 מקומות חנייה.	6/7/1988	6880	37266
-	1990	-	38241
-	1993	-	39949
תוספת שתי יחידות דיור בבניין קיים וחלוקת מרתף למחסנים דירתיים ע"פ תכנית בנין ערים	2/4/1996	10260	40110
הוספה לדירת דופלקס בקומה שמינית, מדרגות לעלייה לגג ולהקים מעליו חדר בשטח 23 מ"ר, 2 פרגולות בשטח כולל של 25.02 מ"ר ומרפסת גג, פרגולה במרפסת גג תחתונה בשטח 16 מ"ר, הגבהת קיר מפריד בין שכנים ושינויים פנימיים.	3/1/1999	11375	40932
בבניין מגורים בן 7 קומות טיפוסיות + 2 קומות הכוללות, 4 דירות קוטג', סה"כ 32 דירות, ו-21 מחסנים דירתיים בקומת המקלט המיועדים לדירי הבית – מבקשים לאחד 9 מתוך 21 מחסנים בשטח של כ-64 מ"ר (כולל הריסות ושינויים פנימיים) פתיחת דלת חיצונית מתוך רחבת החניה וחלונות.	2004	-	2004200
בקשה נסגרה- החלטת הועדה היתה: לסרב. אין לאחד מחסנים שנועדו לדירות.			
הנמכת הרצפה במבנה קיים למחסנים לקבלת גובה 2.5 מ' במקום 2.3 מ'	26/10/2009	2009393	2006460
הגדלת חדר על הגג בכ-26.19 מ"ר- בקשה נסגרה עקב פקיעת תוקף החלטת ועדה.	2019	-	201900098

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות: רג/767 ג קיבלה תוקף בתאריך 4.1.1993 מגורים מיוחד
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
טי' - קוטג' 2	הרחבת בניה ע"י שטח של חדר על הגג	רג/340/ג/21/א ניוד שטחים מהגג		159.29	7.4	166.69	-
חדר על הגג	40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לפי הנמוך מבניהם. $79.645 = 50\% * 159.29$ נוידו 7.4 מ"ר ולכן סה"כ 32.6	21/ג/340	32.6	23	-23	0	-
	סה"כ עיקרי			182.29	-15.6	166.69	-
קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
גג	פרגולה- 50 מ"ר או רבע משטח הגג לפי הגדול מביניהם	תקנות התכנון והבניה	50	16.60	16.60-	0	-
	סה"כ שירות			16.60	16.60-	0	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>5.1. פקיד היערות מסמך גרמושקה שמערך על ידי עורך הבקשה מתאריך 07/05/25 – לתיקון מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים-pdf שנערך על ידי עורך הבקשה 07/05/25 – אושר מסמך מפת מדידה שנערך על ידי עורך הבקשה הבקשה מתאריך 07/05/25 – אושר</p> <p>סקר העצים</p>
<p>5.2. התקבל אישור הג"א בתאריך: 29/05/2025</p>

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

7. בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12/04/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 08/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות:

1. העברת 7 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מקומת גג לקומה ט'
ההקלה מיותרת- העברת השטח מותר ע"פ תב"ע ג/21/א

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 ההיתר לפי תקנה 70 בסך: 5000 ש"ח
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. תרשם הערה לפי תקנה 27 בדבר ניווד זכויות הבניה מהגג, בנוסף דבר ניווד זכויות הבניה יצויין בפירוש בדף ההיתר.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. העברת 7 מ"ר בשטחי בניה עיקריים מקומת גג לקומה ט'
ההקלה מיותרת- העברת השטח מותר ע"פ תב"ע ג/21/א

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי ההיתר לפי תקנה 70 בסך: 5000 ש"ח
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. תרשם הערה לפי תקנה 27 בדבר ניווד זכויות הבניה מהגג, בנוסף דבר ניווד זכויות הבניה יצויין בפירוש בדף ההיתר.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין,
גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטקה)

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
- **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
- 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**

מבקש:**שני ברקו**

בעל שם טוב 10 רמת גן

שחר קלוש ברקו

בעל שם טוב 10 רמת גן

בעל הנכס:

מאיר חמיוודס

בעל שם טוב 10 רמת גן

אדית חמיוודס

בעל שם טוב 10 רמת גן

בנימין שטיינפלד

בעל שם טוב 10 רמת גן

חיה שטיינפלד

בעל שם טוב 10 רמת גן

עורך:

אלה סהר

אלוף יצחק חופי 5 רמת גן מיקוד : 5224700

אחראי בקשה

אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000493715

כתובת הבניין: עליה ראשונה 11, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6180 חלקה: 319

תכנית: 340/ג, 931, 340/ג, 1/ג, 340/ג, 340

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים שינויים

זכויות בנייה

שטח המגרש: 501 מ"ר

מס' תב"ע 340/ג, 15/340

אזור תכנוני: מגורים א'1

אחוזי בניה מותרים: 32% לכל קומה ל-2 יח"ד.

קווי בניין: קידמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צדדי (מזרחי ומערבי)- 3 מ'.

מהות הבקשה:

בבית דו משפחתי קיים בדירה הצפונית מבוקש תוספת שטחים, הוספת ממ"ד, שינויים בגדר המגרש והחלפת גג רעפים.

פורסמו הקלות להלן:

ניוד שטח מקומה א לקומת הקרקע.

הקלה לפי בינוי קיים ברחוב

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 26/05/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. לא התקבלו הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 05.09.2025.
- 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 08.09.2025 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 ל-2 דירות קיימות בקומת הקרקע, 2 חדרים, הול ושירותים לכל דירה בקומה א': להגדיל 2 חדרים בקומת הקרקע בשטח כולל של 109.33 מ"ר, להוסיף מרפסות בשטח של 21.90 מ"ר ושינויים פנימיים, מקלט תת קרקעי בשטח של 6.17 מ"ר, סככה למכונית בשטח של 9.46 מ"ר.	03.76	2203	30346
להגדיל 2 דירות קוטג' בשטח כולל של 46.77 מ"ר ע"י צירוף מרפסות לחדרים ושינויים פנימיים.	09.01.83	4756	31728

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	
V	4.9 מ'	5 מ'	קדמי מערבי
	-	3 מ'	צדדי צפוני
	-	3 מ'	צדדי דרומי
	-	5 מ'	אחורי מזרחי

- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	עד 32% $80.16 = 32\% * 250.2$ בקשה להקלה לניוד שטחים ע"ס 10.49 מ"ר.	ג/340	90.65	96.45	-5.80	90.65	
קרקע	מחסן 8 מ"ר אשר יחשב כשטח עיקרי	15/ג/340	8	-	5.07	5.07	-
קומה א	עד 32% בקשה להקלה לניוד שטחים מקומה זאת לקומת הקרקע בשטח של 10.49 מ"ר. $69.67 = 80.16 - 10.49$	ג/340	69.67	47.36	3.89	51.25	-
סה"כ עיקרי				143.81	3.16	146.97	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	ממ"ד	תקנות	9 מ"ר + קירות	-	12.12	12.12	-
סה"כ שירות				-	12.12	12.12	-

5. הערות מרחביות נוספות:

גגון בקומת הקרקע חושב שטח עיקרי מאחר ואין שטחי שירות קיימים למבנה

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. מח' איכות הסביבה הוגש סקר אסבסט
6.2. פקיד היערות 2 עצים לכריתה+ 8 עצים לשימור. לא התקבל טופס הצהרה על שימור עצים.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 2.3.2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

28/10/2025 ♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים)

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות:

1. ניווד שטח מקומה א' לקומת קרקע
לאשר ניווד 10.49 כמבוקש לטובת שיפור התכנון וניצול זכויות.
2. הקלה לפי בינוי קיים ברחוב.
ההקלה מיותרת, מדובר בסגירה של מרפסת בנויה בהיתר על פי רג/340ג אשר בולטת כ-10 ס"מ למרווח הקדמי.

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 בסך: 5000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות:

1. ניווד שטח מקומה א' לקומת קרקע
לאשר ניווד 10.49 כמבוקש לטובת שיפור התכנון וניצול זכויות.
2. הקלה לפי בינוי קיים ברחוב.
ההקלה מיותרת, מדובר בסגירה של מרפסת בנויה בהיתר על פי רג/340ג אשר בולטת כ-10 ס"מ למרווח הקדמי.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך: 5000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטקה)

גליון דרישות

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

17189000 תיק בניין :	מספר בקשה : 202400405	סעיף: 5
08/02/2026 בתאריך :		פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026003

מבקש:

אמיר דואדי

עודד 25 רמת גן מיקוד : 5222313

חגית דואדי

עודד 25 רמת גן מיקוד : 5222313

בעל הנכס:

אמיר דואדי

עודד 25 רמת גן מיקוד : 5222313

חגית דואדי

עודד 25 רמת גן מיקוד : 5222313

עורך:

יהונתן אשר

הירדן 27 רמת גן מיקוד : 5228134

אחראי בקשה

אשר מושקוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000374987

שכונה: רמת חן

כתובת הבניין: עודד 25, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6143 חלקה: 931 יעוד: מגורים מיוחד

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

ז כ ו י ת ב נ י ה

מטרת הדיון:

דיון חוזר בהקלה לאחר קבלת התייחסות פיקוד העורף

שטח חלקה: 651 מ"ר

ייעוד ראשי: אזור מגורים ת'

תכנית קובעת ייעוד: רג/מא/2

שטח בניה: 166 מ"ר לדירה

מהות הבקשה:

במבנה טורי בן 2 קומות ו 4-יח"ד מבקשים ליח"ד צפונית קיצונית שינויים פנימיים וחיצוניים בדיעבד והתאמה למצב קיים + תוספת ממד + תוספות בניה בקומת קרקע + א' + מרפסת + שינוי ברעפים + פיתוח + גדר + חניה לא מקורה + גגון + הריסת מחסן וגגון

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
						26.36	54.58	מגורים	0.00	
				12.61				מקלט/מ.מ.ד.	0.00	
				2.25				בליטות	0.00	
							-5.29	הריסה	0.00	
						43.12	28.49	מגורים	1.00	
				3.71				מרפסות פתוחות	1.00	
				1.04				בליטות	1.00	
				19.61		69.48	77.78			
		%בניה: 0.00%		19.61		147.26		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

1. הקלה לקומה נוספת מעל המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 1 מטר מגבול מגרש במקום 4 מ' המותרים

הערות בדיקה:

1. **תימוכין קנייניים**
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 12/05/2024 המבוקש הוא בית משותף.
 - 1.2. ישנם 7 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
 - 1.3. על פי המבוקש נדרשות: 75% הסכמות מבעלי הזכויות.
 - 1.4. התקבלו חתימות מ-6 בעלי הזכויות בחלקה:
 - 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. גמר פרסום ביום 05/09/2024.
 - 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 11/07/2024 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

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הקמת בנין המכיל: 4 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 332.28 מ"ר	09/05/1958	4708	12454
להחליף גג רעוע בגג רעפים חדש	14/03/1985	5678	35930
להוסיף לדירה אמצעיית תוספת בניה בקומות קרקע ו-א', ממ"ד ופרגולה בקומת קרקע, מרפסת גג פתוחה בקומה א', שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה, פיתוח שטח וגדרות.	27/05/2019	2019111	201700667
שינויים להיתר מס' 2019111 מיום 27.5.2019: לדירה אמצעיית במבנה טורי בשתי קומות, שינויים פנימיים וחיצוניים, בקומת קרקע: לבטל גגון מבטון ולהתקין גגון מחומר קל מעל כניסה ראשית, בקומה א': לבטל מרפסת פתוחה ודלת, לפרק מעקה קל בגג הממ"ד ולהנמיך מעקה.	13/01/2021	2020334	202000762

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/מא/2 קיבלה תוקף בתאריך 18/12/1961
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
כן	1	4	קדמי מערבי לרחוב עודד
לא	5	5	קדמי דרומי לדרך הטייסים
לא	0	לא נקבע בתכנית	צדדי צפוני
לא	5.5	לא נקבע בתכנית	צדדי מזרחי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
סימון פסים כחולים בתכנית בינוי לאזור ת-1 מותר קומה 1 מבוקשת הקלה לתוספת קומה 1	רג/מא/2 תקנות התכנון	2	1	1	2	0

					והבניה	
0	2	1	1	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות: ללא שינוי
4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרק ע	סימון פסים כחולים בתכנית בינוי לאזור ת' 2/רג/מא	166 לשתי הקומות	49.29 (-54.58) (5.29 המרה לממ"ד	26.36	75.65	0	
א	סימון פסים כחולים בתכנית בינוי לאזור ת' 2/רג/מא	166 לשתי הקומות	28.49	43.12	71.61	0	
סה"כ עיקרי							
			77.78	69.48	147.26	0	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרק ע	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	תקנות התגוננות אזרחית	12.61	0	12.61	12.61	0
סה"כ שירות							
			0	12.61	12.61	0	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התקבל אישור אגף תנועה
5.2. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
5.3. רשות העתיקות התקבל אישור רשות העתיקות

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

7. מכון הבקרה:

התאמה לפלח הראשון:

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

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

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 29/01/2024

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025002 מ: 26/01/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. הקלה לקומה נוספת מעל המותר.
הקלה מתייתרת, המבנה בנוי ב-2 קומות מהקמות.
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 1 מטר מגבול מגרש במקום 4 מ' המותרים.
לאשר חלקית ההקלה, לאשר בליטה מקו בניין קדמי במרחק 2.64 מ' מגבול מגרש בקו בליטת השכן לצורך תוספת ממ"ד. התכנית המתוקנת תואמת להקלה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד אביהוא בן - משה, מר דני גולדשטיין, עו"ד זוהר ישרים, עו"ד מנחם דוד)

הערות לדיון הנוכחי:

בהמשך להתייחסות פיקוד העורף כי תכנון הממ"ד לא תקין מובא לדיון נוסף לעניין ההקלה בקו בניין לממ"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/09/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון חוזר בהקלה לחריגה בקו בניין קדמי בהמשך להתייחסות פיקוד העורף:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 1 מטר מגבול מגרש במקום 4 מ' המותרים.
לאשר ההקלה לצורך הקמת ממ"ד כמבוקש. החלטת הועדה הקודמת ביקשה למזער את הבליטה למרווח הקדמי אבל היות והתכנון אינו אפשרי מבחינת פיקוד העורף, והיות ההקלה המבוקשת תואמת גם לתמ"א/40 א/1 הועדה משנה את החלטתה ומאשרת את הממ"ד הבולט למרווח על פי המבוקש.

ב. לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן באותם התנאים כפי החלטת הועדה מיום 26/01/2025.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון חוזר בהקלה לחריגה בקו בניין קדמי בהמשך להתייחסות פיקוד העורף:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 1 מטר מגבול מגרש במקום 4 מ' המותרים.
לאשר ההקלה לצורך הקמת ממ"ד כמבוקש. החלטת הועדה הקודמת ביקשה למזער את הבליטה למרווח הקדמי אבל היות והתכנון אינו אפשרי מבחינת פיקוד העורף, והיות ההקלה המבוקשת תואמת גם לתמ"א/40 א/1 הועדה משנה את החלטתה ומאשרת את הממ"ד הבולט למרווח על פי המבוקש.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן באותם התנאים כפי החלטת הועדה מיום 26/01/2025.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטקה)

גליון דרישות

ת. השלמה

28/11/2024

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

28/11/2024

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

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

- תכנית מתקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

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

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 ע"ס 26,727 ש"ח

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

03/04/2025

- 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

01/12/2024

- אישור אגף תנועה

- אישור שפ"ע

- תנאי לתחילת העבודות - דו"ח יועץ בטיחות לבניה באתר מאוכלס : תהליכי בניה ובטיחות דיירים

- הצהרת בעל ההיתר בבית משותף

7278029 תיק בניין :	מספר בקשה : 202401250	סעיף 6:
08/02/2026 בתאריך :		פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026003

מבקש:

• אורון אהרונוב
נוה יהושע 55 רמת גן

בעל הנכס:

• אורון אהרונוב
נוה יהושע 55 רמת גן

עורך:

• דן ליפשיץ
יהודה הלוי 31 הרצליה

אחראי בקשה

• אשר מושקוביץ'

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450197

כתובת הבניין: רא"ל דן שומרון 20, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7278 חלקה: 29 מגרש: 57 יעוד: מגורים ב' 1

תכנית: 1/1004, 15/ג/340, 21/ג/340, 506-0474239, 1/1004/א, 17/ג/340/מק

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בנין מגורים צמוד קרקע חדש

זכויות בנייה

שטח חלקה: 468 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים ב' 1

תכנית קובעת ייעוד: רג/ 1/1004

סה"כ אחוז בניה: 65%

שטח מגרש מינימלי: 470 מ"ר

מהות הבקשה:

הקמת בית צמוד קרקע חדש, הכולל מרתף 2, קומות מעל הקרקע, חדר יציאה לגג, ממ"ד, בריכה, חניית, פיתוח וגדרות

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				22.48				חניה	1.00-	
				12.18				מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
7.81								חצר אנגלית	1.00-	
				32.16				מרתף	1.00-	1
						78.24		מגורים	0.00	
18.70								בריכת שחיה	0.00	
				21.42				גגון	0.00	
						73.86		מגורים	1.00	
						8.00		מחסן	1.00	
				4.76				מערכות טכניות	1.00	
						30.21		מגורים	2.00	
70.68								מרפסות פתוחות	2.00	
19.16								פרגולה- מחושת	2.00	
116.35				93.00		190.31				
116.35		0.00% :בניה		93.00		190.31		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפון-מזרחי על ידי בניה במרחק 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מגבול המגרש.

חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי דרום-מזרחי על ידי בניה במרחק 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מגבול המגרש.

העמקת חצרות אנגליות לכיוון דרום-מזרח וצפון-מזרח למפלס קומת המרתף 2.97 מ'.

הגדלת תכסית הבניה ב, 3.42%-שהם 7.99 מ"ר, כך שתכסית הבניה תהיה 38.42% במקום. 35%.
הגבהת קומת המרתף ל 2.75-מ'

הצבת ג'קוזי במרפסת קומה ב' בתוך קווי בניין' במרחק 0.20 מ' מגבול משותף עם שכן. שימוש במכפיל חניה על פני חניה קונבנציונלית.

הקלה מקו בניין קדמי צפון-מערבי לטובת מתקן חניה טמון ובניה מרחק 0.40 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.

ניוד שטחי שירות מעל מפלס קומת הכניסה לקומת המרתף, המהווים, 9.99% שהם 23.37 מ"ר.

ניוד שטחי שירות מעל מקומות קרקע ו-א' לחדר היציאה לגג, המהווים, 3.67% שהם 8.60 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית.

ניוד שטחים עיקריים מקומה א' לחדר היציאה לגג, המהווים 4.03% שהם 9.43 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית.

הגבהת גדרות ל 2.0-מ' במקום 1.5 מ'.

העברת מחסן בשטח של 8 מ"ר מקומת קרקע לחדר היציאה לגג כשטח עיקרי, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית.

הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי דרום-מזרחי במרחק 0.40 מ' מגבול מגרש אחורי.

הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי דרום-מערבי במרחק 0.40 מ' מגבול משותף עם שכן.

הקמת חדר מכוונות לבריכה במרחק 0.75 מ' מגבול משותף עם שכן.

בניית חצר אנגלית במרווח הצידי צפון-מזרחי במרחק 1.10 מ' מעבר לקו בניין, לעומק מפלס המרתף 2.97 מ'.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 13/05/2025 המבוקש הוא בנכס אחר.
- 1.2. ישנם 3 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 15/09/2025.
- 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 22/07/2025 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

מחות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
מבנה צמוד קרקע – חצי מדו מערבי- קומת מרתף + קומת קרקע + קומה א' + בניה על הגג + בריכה + מכפיל חניה טמון בקרקע. בקשה שאושרה בועדה לדו-משפחתי הצמוד			202400221

4. זכויות הבניה

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

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לרחוב רא"ל דן שומרון
כן	0.4 למכפיל חניה	5	
כן	2.7	3	צדדי מזרחי
כן	3.6	4	אחורי דרומי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגורים ב'1	רג/ 1004 / 1	2	-	2	2	-
חדר על הגג	רג/340/ג/ 21	1	-	1	1	-
סה"כ קומות						
			-	3	3	-

4.4. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגורים ב'1	רג/ 1004 / 1	2	-	1	1	-
סה"כ צפיפות						
			-	1	1	-

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$152.1 = (468 * 0.65) / 2$ – לשתי קומות $81.9 = (468 * 0.35) / 2$ – תכסית עד 35%	רג/ 1004 / 1	81.9	-	78.24	78.24	-
א'	$152.1 = (468 * 0.65) / 2$ – לשתי קומות $81.9 = (468 * 0.35) / 2$ – תכסית עד 35% $152.1 - 78.24 = 73.86$	רג/ 1004 / 1	73.86	-	73.86	73.86	-
א'	מחסן	רג/340/ג/ 15	8 נטו	-	8.00	8.00	-
גג	$100.7 * 0.3 = 30.21$ או 40 מ"ר לפי הקטן	רג/340/ג/ 21	30.21	-	30.21	30.21	-
סה"כ עיקרי							
				-	190.31	190.31	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף +	קונטור הבית ועד 65 מ"ר	רג/ 1004 / 1	88.37	-	66.82	66.82	-

						23.37 מ"ר הקלה
-	26.18	26.18	-	26.18	1 / 1004 רג/	שירות 28 - 1.82 = 26.18
-	93.00	93.00	-	סה"כ שירות		

5. הערות מרחביות נוספות:

- מתוכננת גדר עם דו-משפחתי שכן בגובה העולה על 1.5 מ' בניגוד להנחיות המרחביות.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
6.2. אגף תנועה הועברו הערות אגף תנועה: - יש לעדכן את סוג השער (נגרר/נגלל) - נא להעביר מפרט טכני עבור מכפיל החנייה המבוקש. - המכפיל יהיה בנסיגה של 1.00 מ' מקו הבניין. - מידות נטו של מכפיל החנייה יהיה 5.00*3.00 מ"ר.
6.3. רשות העתיקות התקבל אישור רשות העתיקות

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12/02/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025

א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפון-מזרחי ע"י בניה במרחק 2.7 מ' במקום 3.00 מ' מגבול המגרש.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפון-מזרחי ע"י בניה במרחק 2.7 מ' במקום 3.00 מ' מגבול המגרש. לאשר הקלות 1+2 לצורך שיפור תכנון.
3. העמקת חצרות אנגליות לכיוון דרום-מזרח וצפון-מזרח למפלס קומת המרתף 2.97 מ'.
- לאשר הקלה בהתאם לגובה מפלס קומת מרתף 3.15 - לפי המתוכנן בתכנית הנדונה.
4. הגדלת תכסית הבניה ב-3.42% שהם 7.99 מ"ר כך שתכסית הבניה תהיה 38.42% במקום 35%. לסרב להקלה, לא ניתן לבקש הקלה לתוספת שטחי בניה.
5. הגבהת קומת המרתף ל-2.75 מ'.
- לאשר הקלה לצורך שיפור תכנון.
6. הצבת ג'קוזי במרפסת קומה ב' בתוך קווי בניין במרחק 0.20 מ' מגבול משותף עם שכן. הקלה מיותרת, לא מבוקש ג'קוזי בתכנית הנדונה.
7. שימוש במכפיל חניה על פני חניה קונבנציונלית.
- לאשר הקלה (תואם לסעיף 4.7 ס"ק ג' בחוברת עיצוב ארכיטקטוני לשכונה המאפשר שימוש במכפילי חניה) בכפוף לאישור אגף התנועה.
8. הקלה מקו בניין קדמי צפון-מערבי לטובת מתקן חניה טמון ובניה המרחק 0.40 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.
- לאשר חלקית ההקלה לבניה במרחק 1 מ' מגבול המגרש הקדמי ובכפוף לאישור אגף תנועה.
9. ניווד שטחי שירות מעל מפלס קומת הכניסה לקומת המרתף המהווים 9.99% שהם 23.37 מ"ר. לאשר הקלה לניוד 1.82 מ"ר בהתאם לתכנית הנדונה לצורך שיפור תכנון.
10. ניווד שטחי שירות מעל מקומות קרקע ו-א' לחדר יציאה לגג, המהווים 3.67% שהם 8.60 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית. לסרב להקלה, מנוגד לסעיף 11.1.6 בתכנית רג/340/ג/21. התכנית הנדונה תוקנה בהתאם.
11. ניווד שטחים עיקריים מקומה א' לחדר יציאה לגג המהווים 4.03% שהם 9.43 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית. לסרב להקלה, מנוגד לסעיף 10.2 בתכנית רג/340/ג/21א.
12. הגבהת גדרות ל-2.0 מ' במקום 1.5 מ'.
- לסרב להקלה. יש לתכנן גדרות בגובה של עד 1.6 מ' לשצ"פ ולרחוב בהתאם לחוברת עיצוב ארכיטקטוני לשכונה וגדר בגובה 1.5 עם הדו-משפחתי השכן.
13. העברת מחסן בשטח של 8 מ"ר מקומת קרקע לחדר היציאה לגג כשטח עיקרי, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכסית המקסימלית האפשרית. לאשר הקלה להעברת שטח מחסן לקומה א' לצורך שיפור תכנון בהתאם לתכנית הנדונה.
14. הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי דרום-מזרחי במרחק 0.40 מ' מגבול מגרש אחורי.
15. הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי דרום-מערבי במרחק 0.40 מ' מגבול מגרש אחורי. לאשר חלקית הקלות 14+15 לצורך שיפור תכנון, יש לשמור על מעבר ברוחב 80 ס"מ סביב הבריכה. התכנית הנדונה תוקנה בהתאם.
16. הקמת חדר מכונות לבריכה במרחק 0.75 מ' מגבול משותף עם שכן. לאשר הקלה לחדר מכונות במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש דרומי.
17. בניית חצר אנגלית במרווח הצידי צפון-מזרחי במרחק 1.10 מ' מעבר לקו בניין, לעומק מפלס המרתף 2.97 מ'.
- הקלה החוזרת על עצמה, ראה הקלה 3.

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

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:**

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפון-מזרחי ע"י בניה במרחק 2.7 מ' במקום 3.00 מ' מגבול המגרש.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפון-מזרחי ע"י בניה במרחק 2.7 מ' במקום 3.00 מ' מגבול המגרש.
- לאשר הקלות 1+2 לצורך שיפור תכנון.
3. העמקת חצרות אנגליות לכיוון דרום-מזרח וצפון-מזרח למפלס קומת המרתף 2.97 מ'.
- לאשר הקלה בהתאם לגובה מפלס קומת מרתף 3.15- לפי המתוכנן בתכנית הנדונה.
4. הגדלת תכסית הבניה ב-3.42% שהם 7.99 מ"ר כך שתכסית הבניה תהיה 38.42% במקום 35%.
- לסרב להקלה, לא ניתן לבקש הקלה לתוספת שטחי בניה.
5. הגבהת קומת המרתף ל-2.75 מ'.
- לאשר הקלה לצורך שיפור תכנון.
6. הצבת ג'קוזי במרפסת קומה ב' בתוך קווי בניין במרחק 0.20 מ' מגבול משותף עם שכן.
- הקלה מיותרת, לא מבוקש ג'קוזי בתכנית הנדונה.
7. שימוש במכפיל חניה על פני חניה קונבנציונלית.
- לאשר הקלה (תואם לסעיף 4.7 ס"ק ג' בחוברת עיצוב ארכיטקטוני לשכונה המאפשר שימוש במכפילי חניה) בכפוף לאישור אגף התנועה.
8. הקלה מקו בניין קדמי צפון-מערבי לטובת מתקן חניה טמון ובניה המרחק 0.40 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.
- לאשר חלקית ההקלה לבניה במרחק 1 מ' מגבול המגרש הקדמי ובכפוף לאישור אגף תנועה.
9. ניווד שטחי שירות מעל מפלס קומת הכניסה לקומת המרתף המהווים 9.99% שהם 23.37 מ"ר.
- לאשר הקלה לניוד 1.82 מ"ר בהתאם לתכנית הנדונה לצורך שיפור תכנון.
10. ניווד שטחי שירות מעל מקומות קרקע ו-א' לחדר יציאה לגג, המהווים 3.67% שהם 8.60 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכנית המקסימלית האפשרית.
- לסרב להקלה, מנוגד לסעיף 11.1.6 בתכנית רג/340/ג/21. התכנית הנדונה תוקנה בהתאם.
11. ניווד שטחים עיקריים מקומה א' לחדר יציאה לגג המהווים 4.03% שהם 9.43 מ"ר, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכנית המקסימלית האפשרית.
- לסרב להקלה, מנוגד לסעיף 10.2 בתכנית רג/340/ג/21א.
12. הגבהת גדרות ל-2.0 מ' במקום 1.5 מ'.
- לסרב להקלה. יש לתכנן גדרות בגובה של עד 1.6 מ' לשצ"פ ולרחוב בהתאם לחוברת עיצוב ארכיטקטוני לשכונה וגדר בגובה 1.5 עם הדו-משפחתי השכן.
13. העברת מחסן בשטח של 8 מ"ר מקומת קרקע לחדר היציאה לגג כשטח עיקרי, ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים וללא חריגה מהתכנית המקסימלית האפשרית.
- לאשר הקלה להעברת שטח מחסן לקומה א' לצורך שיפור תכנון בהתאם לתכנית הנדונה.
14. הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי דרום-מזרחי במרחק 0.40 מ' מגבול מגרש אחורי.
15. הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי דרום-מערבי במרחק 0.40 מ' מגבול מגרש אחורי.
- לאשר חלקית הקלות 14+15 לצורך שיפור תכנון, יש לשמור על מעבר ברוחב 80 ס"מ סביב הבריכה. התכנית הנדונה תוקנה בהתאם.
16. הקמת חדר מכונות לבריכה במרחק 0.75 מ' מגבול משותף עם שכן.
- לאשר הקלה לחדר מכונות במרחק 3.6 מ' מגבול מגרש דרומי.
17. בניית חצר אנגלית במרווח הצידי צפון-מזרחי במרחק 1.10 מ' מעבר לקו בניין, לעומק מפלס המרתף 2.97 מ'.
- הקלה החוזרת על עצמה, ראה הקלה 3.

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

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטה)

25/01/2026

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס : 03-5605118

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

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל' : 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל' : 03-6753777

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

03-6753663

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

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

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

- אישור תכנית פיתוח שטח

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

- 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

- אישור יועץ בטיחות לבריכה

- אישור מחלקת חשבות

- נספח בניה ירוקה

25/01/2026

25/01/2026

מבקש:**מירי מיכאלי שוורץ**

הפרסה 10 רמת גן

אייברי שוורץ

הפרסה 10 רמת גן

בעל הנכס:**מירי מיכאלי שוורץ**

הפרסה 10 רמת גן

אייברי שוורץ

הפרסה 10 רמת גן

עורך:**ליאור אלמוג**

חפץ חיים 10 תל אביב - יפו

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000460400

כתובת הבניין: המרגנית 27, רמת-גן

שטח מגרש: 636.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6210 חלקה: 75 יעוד: מגורים א'1**תכנית:** 340, 340/ג, 1/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 596, 10/ג/340, 12/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/340/ג, 26/ג/340/מק, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, 31/ג/340, 39/ג/340/מק**תיאור בקשה****שימוש עיקרי**

שינויים

זכויות בנייה

שטח החלקה ברוטו: 672 מ"ר.

שטח דרך מוצעת:

שטח נחלקה נטו למגורים:

ייעוד ראשי: מגורים א.1.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

סה"כ אחוזי בניה" 32% לקומה.

שטח חדר יציאה לגג: 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר - ע"פ הנמוך מביניהם.

מחסן: 8 מ"ר ליח"ד.

מהות הבקשה:

לבית קיים בן 2 קומות הכולל מרתף עם מקלט וחדר על הגג מבוקש: תוספת שטח בכלל הקומות + פרגולות כולל שינויים בפיתוח.

פורסמו הקלות להלן:

הקלה של 6% בתוספת שטח.

הקלה 10% בקו בניין צידי מזרחי.

הקלה לניוד שטחים מהגג לקומת קרקע וקומה א'.

הקלה לקו בניין קידמי בהתאם לבנוי בקומה א'.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 24/07/2025 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. המבקשים רשומים בהערת אזהרה.

1.3. התקבל ייפוי כח מבעלי הנכס (המוכרים) למבקשים (הקונים).

1.4. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.

1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 14/12/2025.

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 29/07/2025 הבניה קיימת בפועל למעט סגירת השטח בקומת הקרקע וחומת הפיתוח.
 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מגורים בן 2 קומות המכיל דירת קוטג' בת 2 חדרים ו-4 חצאי חדרים ושירותים בשטח של 168.16 מ"ר, מרתף בשטח של 20.14 מ"ר, מקלט בשטח של 13.44 מ"ר ומוסך לרכב בשטח של 18 מ"ר.	13/03/1981	3927	3302
שינויים לתכנית מס' 33002/א' – הגדלת מרתף בשטח של 27.92 מ"ר, הגדלת חדרים ע"ח מרפסות בשטח של 17.33 מ"ר.	05/09/1982	4635	34607
להקים בניין מגורים בן 2 קומות המכיל דירת קוטג' בת 6 חדרים ושירותים בשטח של 201.31 מ"ר, מרתף בשטח 50 מ"ר, מקלט בשטח 8.88 מ"ר, מוסך בשטח 38.88 מ"ר וחדר בקומת הגג בשטח 11.76 מ"ר.	20/08/1985	5791	35198
שינויים לתכנית מס' 35198/א' ותוספת שטח של 20.12 מ"ר ומרפסת גג בשטח 90.12 מ"ר.	21/06/1988	6864	37332

4. זכויות הבניה

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

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
6	5.84	כן.
5	3.70	לא. קיים בהיתר.
3	2.70	כן.
3	3	לא.

4.3. קומות:

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

4.4. צפיפות:

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
2 יח"ד למגרש מינימלי – 500 מ"ר. $2 / 500 = 250$ מ"ר ליח"ד. שטח המגרש נטו: 633 מ"ר. $633 / 250 = 2.53$ מ"ר = 3 יח"ד.	רג/340 רג/מק/340/ג/12	3	2	0	2	0
סה"כ צפיפות 2						

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	$0.32 * 330 = 105.60$ מ"ר. פורסמה הקלה לתוספת 6%: $0.06 * 330 = 19.80$ מ"ר. שטח מנוייד מחדר על הגג:	רג/340 הקלה 6%	133.18	94.84	38.34	133.18	0

						$125.40 - 133.18 = 7.78$ מ"ר. סה"כ שטח מותר : $133.18 = 19.80 + 7.78 + 105.60$ מ"ר.
0	7.78	7.78	0	8	15/ג/340/רג	מחסן - 8 מ"ר.
0	106.76	16.32	90.44	106.76	340/רג	$105.60 = 0.32 * 330$ מ"ר. שטח מנוייד מחדר על הגג : $106.76 - 105.60 = 1.16$ מ"ר. סה"כ שטח מותר : $106.76 = 1.16 + 105.60$ מ"ר.
0	24.87	24.87	0	25.91	21/ג/340/רג	$34.85 = 0.3 * 116.17$ מ"ר. סה"כ מנוייד לקומות תחתונות : $8.94 = 7.78 + 1.16$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לקומה זו : $25.91 = 34.85 - 7.78 - 1.16$ מ"ר.
0	272.59	87.31	185.28	סה"כ עיקרי		

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	מקלט - קיים בהיתר	3/ג/340/רג	23.14	23.14	0	23.14	0
מרתף	מרתף - קיים בהיתר	3/ג/340/רג	48.06	48.06	0	48.06	0
סה"כ שירות				71.20	0	71.20	0

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה - תכנון החניה אושר ע"י אגף התנועה בתאריך 28/01/2026.
5.2. פקיד היערות - סה"כ 4 עצים לשימור בתחום הבקשה. - תופקד ערבות בנקאית על סך 7,500 ₪.
5.3. רשות העתיקות - התקבל אישור מרשות העתיקות בתאריך 24/02/2025.
5.4. פיקוד העורף - התקבל פטור מפיקוד העורף בתאריך 08/06/2025.
5.5. חברת החשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 30 מ"ר.
- 6.2. ההפקעה ברוחב 1 מ' מכיוון רחוב רמבה.
- 6.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

פירוט:
 הגדר לא תיבנה על שטח ההפקעה.

6.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

○ אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

7. מכון הבקרה:

בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12/02/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/09/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה 6% בתוספת שטח.
2. הקלה לניוד שטחים מהגג לקומת קרקע וקומה א' לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.
3. הקלה 10% בקו בניין צידי מזרחי.
4. הקלה לקו בניין קידמי בהתאם לבנוי בקומה א'. לאשר הקלות 3-4 לצורך שיפור תכנון ובהתאם לבנוי הקיים לפי היתר בקומה א'.

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 - 28,850 ש"ח.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה 6% בתוספת שטח.
2. הקלה לניוד שטחים מהגג לקומת קרקע וקומה א' לאשר הקלות 1-2 לצורך שיפור תכנון.
3. הקלה 10% בקו בניין צידי מזרחי.
4. הקלה לקו בניין קידמי בהתאם לבנוי בקומה א'. לאשר הקלות 3-4 לצורך שיפור תכנון ובהתאם לבנוי הקיים לפי היתר בקומה א'.

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 - 28,850 ש"ח.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, מר ליר לוי, פרופ' יזהר אופלטה)

גליון דרישות

- 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
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**
- **אישור אגף שפ"ע**
- **אישור מחלקת איכות הסביבה**
- **הפקדת ערבות בנקאית על סך 7,500 ש"ח ע"פ חו"ד פקיד היערות**
- **אישור מחלקת נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת**

מספר בקשה : 202500440	תיק בניין : 2245000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026003 בתאריך : 08/02/2026	

סעיף 8:

מבקש:

• ולדיסלב פסין

הלפיד 6 רמת גן

בעל הנכס:

• ולדיסלב פסין

הלפיד 6 רמת גן

עורך:

• אמנון נוימרק

גרניט 5 פתח תקווה מיקוד : 4951623

אחראי בקשה

• נעם נחמני - בודק בקשות

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

שכונה: נחלת גנים

כתובת הבניין: הלפיד 6, רמת-גן

שטח מגרש : 1297 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 6204 חלקה : 344 יעוד : אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי תוספת מקלט או מ.מ.ד.
תיאור בקשה מגורים

זכויות בנייה

שטח החלקה : 1277 מ"ר.

ייעוד ראשי : אזור מגורים ג'.

תכנית קובעת ייעוד : רג/340.

מספר קומות מעל קומ עמודים מותר : 4 + חדרי יציאה לגג.

סה"כ אחוזי בניה מותרים : 130%.

מהות הבקשה:

לבניין קיים בן 3 קומות ו 18 יח"ד - תוספת ממ"ד בקומה א' לבית מגורים משותף בחזית צפונית.

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			
			18		56.16			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	1
					66.12			מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	2
								מגורים	0.00	7
							515.00	מגורים	1.00	3
				12.47				מקלט/מ.מ.ד	1.00	4
				3.23				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	5
	20.07							מרפסות מקורות	1.00	6
							514.09	מגורים	2.00	7
	20.98							מרפסות מקורות	2.00	8
							515.00	מגורים	3.00	9
	20.07							מגורים	3.00	10
							68.93	מגורים	4.00	11
	61.12		18	15.70	122.28		1613.02			
61.12		0.00% :בניה		137.98		1613.02		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלה בקוי בנין צפוני צדדי מ 3.50 -מ' ל 0.0 -מ' לבנית ממ"ד

מתנגדים:

♦ **אורי גליל** הגשמה 27 חריש תאריך התנגדות: 05/10/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 27/07/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 18 תתי חלקות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקש.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-11 בעלי תתי חלקות מתוך 18 (61% הסכמות).
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 04/01/2026.
- 1.6. התקבלה התנגדות מבעל זכות אחד.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/07/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים בן 2 חדרי מדרגות המכיל 18 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 1605.33 מ"ר, 2 מקלטים בשטח כולל של 56.16 מ"ר. להתקין 2 תרנים מרכזיים עבור אנטנות לטלוויזיה ו-18 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית בלבד.	08/11/1981	4284	33960
שינויים לתכנית מס' 33960/א' ללא תוספת שטח.	09/10/1983	5139	35221
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 60.30 מ"ר.	08/07/1990	7711	38020
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת מבנה מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 62.14 מ"ר.	01/10/1990	7825	38092
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.97 מ"ר, מרפסת גג בשטח 62.68 מ"ר ושינויים פנימיים.	09/05/1991	8116	38230

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	צידי צפוני
לא. קיים בהיתר.	3.20	3.50	צידי צפוני לממ"ד
כן.	0.14	3.50	צידי דרומי ומזרחי
לא.	3.50	3.50	צידי מערבי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 5)	רג/340/ג	5	4	0	4	0
חדרי יציאה לגג	רג/340/ג/21	1	1	0	1	0
סה"כ קומות						
			5	0	5	0

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	18	0	18	23	רג/340/ג רג/מק/340/ג/38	8 יח"ד למגרש מינימלי: 450 מ"ר. $8 / 56.25 = 450$ מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח החלקה: 1277 מ"ר. $23 / 56.25 = 22.70 = 1277$ יח"ד.
0	18	0	18	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
0	515	0	515	קיים בהיתר			א'
0	514.09	0	514.09	קיים בהיתר			
0	515	0	515	קיים בהיתר			
0	68.93	0	68.93	קיים בהיתר			
0	1613.02	0	1613.02	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
0	56.16	0	56.16	קיים בהיתר			מרתף
0	66.12	0	66.12	קיים בהיתר			קרקע
0	12.47	12.47	0	9 מ"ר + קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד	א'
0	3.23	3.23	0	5	תקנות התגוננות אזרחית	מבואת ממ"ד	א'
0	137.98	15.70	122.28	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות - קיים עץ אחד לשימור. - תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪.
5.2. חברת החשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/05/2026.

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. דיון בהתנגדות:****אורי גליל (בעל תת חלקה 16 ע"פ נסח הטאבו):**

1. עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. ההפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית. לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממד"ם היא צורך חיוני ודחוף.
2. אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים. לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
3. הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.
4. אני סבור גם שיש לחייב כל חזית של הבניין בבניה מליאה לכל גובה הבניין או כלל לא ולא להתיר בניה כלשהי לגובה חלקי. לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממד"ם בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.
5. אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.
6. מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומובן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.
7. אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה. לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב.א(1) ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.

ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה בקוי בנין צפוני צדדי מ 3.50 - מ' ל 0.0 - מ' לבנית ממ"ד. לאשר ההקלה לצורך בניית ממ"ד.

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

1. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כנפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 5,000 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהתנגדות:****אורי גליל (בעל תת חלקה 16 ע"פ נסח הטאבו):**

1. עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. ההפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית.
- לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממד"ם היא צורך חיוני ודחוף.
2. אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים.
- לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
3. הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.
4. אני סבור גם שיש לחייב כל חזית של הבניין בבניה מליאה לכל גובה הבניין או כלל לא ולא להתיר בניה כלשהי לגובה חלקי.
- לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממד"ם בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.
5. אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.
6. מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומובן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.
7. אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזדמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה.
- לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב(א)(1) ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה בקוי בנין צפוני צדדי מ 3.50 - מ' ל 0.0 - מ' לבנית ממ"ד.
- לאשר ההקלה לצורך בניית ממ"ד.

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

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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- נספח יציבות

- 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)

- לתחילת עבודות: אישור מחלקת איכות הסביבה

- הגשת התחייבות חשבית על סך 7,500 ש"ח

סעיף 9: מספר בקשה: 202500448 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026	תיק בניין: 2245000
--	--------------------

מבקש:

♦ מזל מזרחי

הלפיד 6 רמת גן

בעל הנכס:

♦ מזל מזרחי

הלפיד 6 רמת גן

עורך:

♦ אמנון נוימרק

גרניט 5 פתח תקווה מיקוד: 4951623

אחראי בקשה

♦ נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000474836

כתובת הבניין: הלפיד 6, רמת-גן

שטח מגרש: 1297.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6204 חלקה: 344 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד.

תיאור בקשה

זכויות בנייה

שטח החלקה: 1277 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מגורים ג'.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340.

מספר קומות מעל קומ עמודים מותר: 4 + חדרי יציאה לגג.

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 130%.

מהות הבקשה:

לבניין קיים בן 3 קומות ו-18 יח"ד מבוקשת תוספת ממ"ד בקומה א' לבית מגורים משותף

בחזית דרומית.

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			
		18		56.16			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	1
				66.12			מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	2
						515.00	מגורים	1.00	3
			12.47				מקלט/מ.מ.ד	1.00	4
			3.23				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	5
	20.07						מרפסות מקורות	1.00	6
						514.09	מגורים	2.00	7
	20.98						מרפסות מקורות	2.00	8
						515.00	מגורים	3.00	9
	20.07						מרפסות מקורות	3.00	10
						68.93	מגורים	4.00	11
61.12		18	15.70	122.28		1613.02			
61.12		0.00% :בניה	137.98			1613.02			סה"כ:

פורסמו הקלות להלן:

הקלה בקו בניין דרומי צדדי מ-3.50 מ' ל-0.0 מ' לבניית ממ"ד.

מתנגדים:

- ♦ אורי גליל, הגשמה 27 חריש תאריך התנגדות: 05/10/2025
- ♦ אלון ישועה הלפיד 6 א רמת גן תאריך התנגדות: 31/08/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 20/07/2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 18 תתי חלקות בחלקה. מתוכם 1 היא המבקשת.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו הסכמות מ-11 בעלי תתי חלקות מתוך 18 (61% הסכמות).
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 01/01/2026.
- 1.6. התקבלה התנגדות מבעל זכות אחד.
- 1.7. התקבלה התנגדות ממי שאינו בעל זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 11/08/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים בן 2 חדרי מדרגות המכיל 18 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 1605.33 מ"ר, 2 מקלטים בשטח כולל של 56.16 מ"ר. להתקין 2 תרנים מרכזיים עבור אנטנות לטלויזיה ו-18 מקומות חניה המיועדים לדיירי הבית בלבד.	08/11/1981	4284	33960
שינויים לתכנית מס' 33960/א' ללא תוספת שטח.	09/10/1983	5139	35221
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 60.30 מ"ר.	08/07/1990	7711	38020
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת מבנה מעליהן בשטח 22.98 מ"ר ומרפסת גג בשטח 62.14 מ"ר.	01/10/1990	7825	38092
להוסיף מדרגות לעליה לגג מדירה קיימת בקומה ג' והקמת חדר מעליהן בשטח 22.97 מ"ר, מרפסת גג בשטח 62.68 מ"ר ושינויים פנימיים.	09/05/1991	8116	38230

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. קיים בהיתר.	3.20	3.50	צידי צפוני
לא.	3.50	3.50	צידי דרומי ומזרחי
כן.	0	3.50	צידי דרומי לממ"ד
לא.	3.50	3.50	צידי מערבי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 5)	רג/340/ג	5	4	0	4	0
חדרי יציאה לגג	רג/340/ג/21	1	1	0	1	0
סה"כ קומות		5	5	0	5	0

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	18	0	18	23	רג/340/ג רג/מק/340/ג/38	8 יחיד למגרש מינימלי: 450 מ"ר. 8 / 450 = 56.25 מ"ר ליחיד. סה"כ שטח החלקה: 1277 מ"ר. 23 יחיד = 1277 / 56.25 = 22.70
0	18	0	18	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
0	515	0	515	קיים בהיתר			א'
0	514.09	0	514.09	קיים בהיתר			
0	515	0	515	קיים בהיתר			
0	68.93	0	68.93	קיים בהיתר			
0	1613.02	0	1613.02	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
0	56.16	0	56.16	קיים בהיתר			מרתף
0	66.12	0	66.12	קיים בהיתר			קרקע
0	12.47	12.47	0	9 מ"ר + קירות	תקנות התגוננות אזרחית	ממ"ד	א'
0	3.23	3.23	0	5	תקנות התגוננות אזרחית	מבואת ממ"ד	א'
0	137.98	15.70	122.28	סה"כ שירות			

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות - קיים עץ אחד לשימור. - תוגש התחייבות חשבית על סך 7,500 ₪.
5.2. חברת החשמל - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בניה או לשלב התחלת עבודות.

6. הפקעה:

6.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה:

בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 19/05/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/01/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. דיון בהתנגדות:****אורי גליל (בעל תת חלקה 16 ע"פ נסח הטאבו):**

1. עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. ההפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית. לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממד"ם היא צורך חיוני ודחוף.
2. אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים. לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
3. הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.
4. אני סבור גם שיש לחייב כל חזית של הבניין בבניה מליאה לכל גובה הבניין או כלל לא ולא להתיר בניה כלשהי לגובה חלקי. לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממד"ם בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.
5. אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.
6. מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומונן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.
7. אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזדמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה. לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב. (א)1 ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממד"ם תותר רק במגדל ממד"ם אחד לכל אגף.

אלון ישועה

1. הבקשה היא לבניית ממ"ד על חשבון שטח גינת הבניין. יש מס' דיירים שמתנגדים מהסיבה שגם כך הגינה קטנה מאוד ובניית הממד"ד תקטין אותה אף יותר. זהו החלק היפה של הגינה הצמוד לכניסת הבניין שאנו לא מעוניינים לאבד אותו.
2. הבניה המתוכננת תכער את הבניין ותחשיך את הכניסה לבניין והלובי. לדחות טענות 1-2. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת מבעל זכות אחד ע"פ נסח הטאבו ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסתטי של הבניין. תכלית הקמת הממד"ם היא צורך חיוני ודחוף.

ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה בקו בניין דרומי צדדי מ-3.50 מ' ל-0.0 מ' לבניית ממ"ד. לאשר ההקלה לצורך בניית ממ"ד.

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

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

החלטות הועדה**א. לאחר דיון בהתנגדות:****אורי גליל (בעל תת חלקה 16 ע"פ נסח הטאבו):**

1. עבודות הבניה המתוכננות בבקשה זו אמורות להימשך לפחות כשנה תמימה. ההפרעה לאיכות החיים בבניין בכל הקשור לרעש, אבק, חסימת דרכי גישה, רעידות והפרעות אחרות - תהיה דרמטית.
 - לדחות הטענה. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על הפגיעה הזמנית באיכות חייהם. תכלית הקמת הממדי"ם היא צורך חיוני ודחוף.
2. אני בעל דירה בבניין המושכרת בשכ"ד חודשי. עבודות כנ"ל עשויות לפגום ביכולת להשכיר את הדירה או אף להוביל לנטישת שוכר קיים.
 - לדחות הטענה. הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות.
3. הבניה המוצעת בבקשה זו תוביל לבניין עקום, בלתי אחיד שניכרת בו תוספת פיראטית מאולתרת למראית עין.
 - לדחות טענות 3-4. הבקשה הוגשה לפי תמ"א 1/1/א/40 אשר קובעת כי הקמת מרחב מוגן דירתי תהיה בבניה רצופה לכל גובהו של הבניין אך אין חובה לבניית הממדי"ם בהינף אחד. לא ניתן לחייב בעלי דירות שאינם מעוניינים להצטרף לבניה המבוקשת. הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדי"ם תותר רק במגדל ממדי"ם אחד לכל אגף.
5. אני מתנה את הסכמתי לביצוע הבניה בכך שתינתן לי ההזדמנות לבנות מרחב מוגן תוך שיוצג לו המחיר ולוח הזמנים המדובר וזאת לאחר שאישור הבניה כבר יהיה מובטח.
 - מכיוון שחלק מבעלי הזכויות כבר הפקידו תכנית תוך סיכון כספם, מקובל ומובן שכל מי שירצה להצטרף בשלב מאוחר וברור יותר, עשוי להידרש לשלם "פרמיה" נוספת כלשהי.
7. אני מתנה את הסכמתי בכך שתינתן לי ההזדמנות להיצטרף ואחרת אני מסרב לביצוע התוספת בשל הפגיעה המשמעותית שבניה כזו תיצור הן במהלך ביצועה ובמיוחד בתוצאותיה הבלתי אסתטיות אם תבוצע בצורה חלקית שלא לכל גובה המבנה.
 - לדחות טענות 5-7. לפי חוק המקרקעין סעיף 71ב. (א)1 ניתן להרחיב דירה לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי בהסכמת 60% מבעלי הדירות. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת בלבד ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף - הועדה דנה אך ורק בהיבט התכנוני ולא במחלוקות קנייניות. מי שירצה להיצטרף בהמשך יצטרך להגיש בקשה חדשה ונפרדת. לגבי ההיבט התכנוני - הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטטי של הבניין. עם זאת כפי שנקבע בתכנית תמ"א 1/1/א/40 הקמת הממדי"ם תותר רק במגדל ממדי"ם אחד לכל אגף.

אלון ישועה

1. הבקשה היא לבניית ממ"ד על חשבון שטח גינת הבניין. יש מס' דיירים שמתנגדים מהסיבה שגם כך הגינה קטנה מאוד ובניית הממ"ד תקטין אותה אף יותר. זהו החלק היפה של הגינה הצמוד לכניסת הבניין שאנו לא מעוניינים לאבד אותו.
 - לדחות טענות 1-2. בבקשה זו הוגשו מעל 60% הסכמות והתקבלה התנגדות אחת מבעל זכות אחד ע"פ נסח הטאבו ולכן קיימת הסכמה מספקת לאישור הבקשה. בנוסף הצורך הציבורי במיגון הדיירים ובשיפור בטחונם עולה על שימור המראה האסטטי של הבניין. תכלית הקמת הממדי"ם היא צורך חיוני ודחוף.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. הקלה בקו בניין דרומי צדדי מ-3.50 מ' ל-0.0 מ' לבניית ממ"ד.
 - לאשר ההקלה לצורך בניית ממ"ד.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. היתר הבניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- נספח יציבות
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70
- גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- לתחילת עבודות: אישור מחלקת איכות הסביבה
- הגשת התחייבות חשבית על סך 7,500 ש"ח ע"פ חו"ד פקיד היערות

סעיף: 10 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026 מספר בקשה: 202500850 תיק בניין: 3503233

מבקש:

- ♦ **ירין חי דרורי**
בניהו 36 רמת גן
- ♦ **ערן דרורי**
בניהו 36 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ **ירין חי דרורי**
בניהו 36 רמת גן

עורך:

- ♦ **יהונתן אשר**
הירדן 27 רמת גן מיקוד: 5228134

אחראי בקשה

- ♦ **רועי קליין**

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000500985

כתובת הבניין: אחד העם 45, רמת-גן

שטח מגרש: 1297.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6142 חלקה: 194 יעוד: אזור מגורים

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 753, 10/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340/א, 33/ג/340, תמא/1/א, תמא/2/38, תמא/38, 30/ג/340, 21/ג/340/ב

שימוש עיקרי

מגורים תוספת מקלט או מ.מ.ד

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 1,339 מ"ר

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 1,339 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים מיוחד

תכנית קובעת יעוד: רג/753

שטח יח"ד עד 100 מ"ר ליחידה קיימת כולל מרפסות.

שטח עיקרי חדר יציאה לגג: בנייה בחלל גג רעפים.

שטח שירות מתחת לקרקע: שטח שלא למגורים לפי היקף קו הבית.

שטח מגרש מינימלי: 470 מ"ר.

מספר קומות מותר: 2 + בנייה בחלל גג רעפים - גובה 6.5 מטר עד רום הגג.

מס' יח' למגרש: 8 - 4

מהות הבקשה:

בבניין משותף 2 קומות ו- 8 יח"ד, מבקשים לדירה קיצונית צפונית בקומה א': תוספת בנייה + ממ"ד שקירותיו מגיעים לקרקע + שינויים פנימיים וחיצוניים + מדרגות + עליות גג + הגבהת גג הרעפים + מרפסות.

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			
			1			27.11	83.07	מגורים	1.00	
				20.00				מקלט/מ.מ.ד	1.00	
11.51								מרפסות פתוחות	1.00	
				4.72				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
						75.60		מגורים	2.00	
26.02								מרפסת גג פתוחה	2.00	
37.53			1	24.72		102.71	83.07			
37.53		0.00% : בניה:		24.72		185.78		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 100 מ"ר המותרים לצורך שיפור תכנון.
2. הבלטת גזוזטרה לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.

מתנגדים:

♦ **רחמים תמיר** אחד העם 45 רמת גן תאריך התנגדות: 16/10/2025

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 26/03/2025 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 11 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 18/12/2025.
- 1.5. התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 15/01/2026 הבניה קיימת חלקית.
- 2.2. הבקשה לא תואמת למציאות. מסומן מטבח נוסף הכולל כוור+ברז אשר לא מבוקש בקומת הגג, דבר אשר מעלה חשד לפיצול דירה עתידי הוגשה תכנית מתוקנת ללא תכנון מטבח.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מחות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 2 חדרים ושירותים בשטח כולל של 37.93 מ"ר ושינויים פנימיים.	23/07/1990	7688	37750
להגדיל 2 חדרים בשטח כולל של 18.30 מ"ר, בחלקם ע"י צרוף מרפסת, בדירה קיימת בקומת קרקע ושינויים פנימיים.	24/01/1995	9755	40600
להגדיל חדרים בשטח כולל של 11.99 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ושינויים פנימיים.	09/07/1998	11255	42603
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע חדר בשטח של 26.52 מ"ר, להגדיל מרפסת בשטח של 7.52 מ"ר ושינויים פנימיים.	27/07/1974	1590	1974016
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר ומטבח בשטח של 32.10 מ"ר ומרפסת בשטח של 3.51 מ"ר.	02/03/1975	1845	1975013
להגדיל חדר בדירה קיימת בקומת הקרקע ע"י צרוף מרפסת בשטח של 6.49 מ"ר ומרפסת בשטח של 3.06 מ"ר, שינויים לתכנית מס' 29394/1	22/05/1975	1927	1975014
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 3.5 חדרים בשטח כולל של 45.28 מ"ר.	17/02/1980	3536	1980021
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע 3.5 חדרים בשטח כולל של 44.58 מ"ר, הגדלת מרפסת בשטח של 2.28 מ"ר.	26/10/1980	3785	1980022
להוסיף מדרגות לעלייה לגג מדירה קיימת בקומה א' והקמת מבנה מעליהן בשטח של 8.84 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 34.34 מ"ר.	03/09/1981	4194	1981034
הודעה על פטור מהיתר להקמת ממ"ד.			202500405

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	5.00	5.00	קדמי מזרחי לרחוב אחד העם
-	3.00	3.00	צדדי צפוני
-	3.00	3.00	צדדי דרומי

אחורי מערבי	5.00	5.00	-
-------------	------	------	---

4.3. קומות:

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

4.4. צפיפות:

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש 1,359 מ"ר 4-8 יח"ד	רגל	8	8	0	8	-
סה"כ צפיפות						-
			8	0	8	

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קומה א'	100 מ"ר - שטח רצפות ליח"ד שטח מגרש 1,359 מ"ר <u>הפחתת מדרגות</u> קיים בהיתר : $83.07 = 4.72 - 87.79$ מ"ר <u>הקלה 6%</u> $10.19 = 0.06 * 1,359 / 8$ סה"כ : $110.19 - 10.19 + 100 = 100$ מ"ר	רג/753	110.19	83.07	27.11	110.18	-
חלל גג רעפים	שטחי בנייה מגובה מעל 1.80 מטר	רג/ג/21		0	75.60	75.60	-
סה"כ עיקרי						-	
				83.07	102.71	185.78	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קומה א'	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + הרחבת ממ"ד + <u>קירות + חדר רטוב לממ"ד</u> 9.00 מ"ר - שטח רצפה 3.00 מ"ר - הרחבת ממ"ד 3.00 מ"ר - חדר רטוב לממ"ד 5.00 מ"ר - קירות סה"כ : 20 מ"ר	תקנות התגוננות אזרחית		0	20.00	20.00	-
קומה א'	מדרגות - קיימות בהיתר	רג/753		4.72	0	4.72	-
סה"כ שירות						-	
				4.72	20.00	24.72	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה - לא מוצעת חנייה בבקשה.

5.2. אגף שפ"ע - התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 01/01/2026
5.3. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 21/09/2025 - תופקד ערבות בנקאית על סך 7500 ש"ח
5.4. רשות העתיקות - התקבל אישור רשות העתיקות בתאריך 08/04/2025 - על פי המידע המצוי בידי רשות העתיקות נכון לתאריך זה, השטח נשוא הבקשה לא נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

6. מכון הבקרה:

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

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 06/05/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025
ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות

1. דייר בקומת קרקע דירה 2 בן 81 נכה, חולה פרקינסון, מרותק לכיסא גלגלים מתנגד לבניה של השכן מהקומה השנייה. העמודים שרוצים לבנות בשביל ממ"ד או תוספת בניה, מפריעים למעבר לדלת כניסה ויציאה מאחורי הבית וגם מקדימה, אני לא יוכל לעבור עם הקולנועית שלי או עם כיסא הגלגלים.
 לדחות הטענה. בהתאם לתכנית המוגשת אין כל הפרעה לפתחי הכניסה/יציאה מהדירה, אין כל שינוי בנגישות וביכולת ההתניידות בקומת הקרקע.

ב. דיון בהקלות

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 100 מ"ר המותרים לצורך שיפור תכנון. לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי במגרש.

2. הבלטת גזוזטרה לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
 לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון, תקנות בנייה במרווחים קו בניין קדמי 40% או 2 מטר הקטן מביניהם.

ג. לאשר הבקשה

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 247(2).
- הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 8,508 ש"ח.
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהתנגדויות

1. דייר בקומת קרקע דירה 2 בן 81 נכה, חולה פרקינסון, מרותק לכיסא גלגלים מתנגד לבניה של השכן מהקומה השנייה. העמודים שרוצים לבנות בשביל ממ"ד או תוספת בניה, מפריעים למעבר לדלת כניסה ויציאה מאחורי הבית וגם מקדימה, אני לא יוכל לעבור עם הקולנועית שלי או עם כיסא הגלגלים.
- לדחות הטענה. בהתאם לתכנית המוגשת אין כל הפרעה לפתחי הכניסה/יציאה מהדירה, אין כל שינוי בנגישות וביכולת ההתניידות בקומת הקרקע.

ב. לאחר דיון בהקלות

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 100 מ"ר המותרים לצורך שיפור תכנון.
- לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי במגרש.

2. הבלטת גזוטרסה לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון, תקנות בנייה במרווחים קו בניין קדמי 40% או 2 מטר הקטן מביניהם.

ג. לאשר הבקשה

ד. 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 - 8,508 ש"ח.
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

29/12/2025

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 - 8,508 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
- אישור אגף שפ"ע (תברואה) טל': 03-6753711

מספר בקשה: 202400604	תיק בניין: 11538000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026	

סעיף: 11

מבקש:

♦ ש.ב.ן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ
הערמונים 44 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עו"ד אהוד פוני- מיופה כוח הדיירים
נחלת יוסף 7 רמת גן

עורך:

♦ דפנה ברקוביץ
תרצה 55 רמת גן

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393279

כתובת הבניין: יואב 24, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6206 חלקה: 71 יעוד: אזור מגורים ב'

שימוש עיקרי תיאור בקשה

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בניה

שטח המגרש לחישוב: 599 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38

אזור תכנוני: מגורים ב'.

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

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך רחוב יואב: 11 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון רח' יואב: 5.00 מ'

קו בניין צידי: 4.0 מ'.

קו בניין אחורי: 5.0 מ'.

מהות הבקשה:

להרוס בנין קיים בן 3 קומות ו- 9 יח"ד (מתוכן אחת ללא היתר). ולהקים בבנין בן 7 קומות מעל קומת כניסה + קומת גג חלקית (9 ברוטו) ובו 18 יח"ד מעל 2 מרתפי חניה חלקית. החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.

*גמר פרסום 05.09.2022

** התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		10	8			1898.68		מגורים	0.00	
				933.06				חניה	0.00	
				217.70		11.25		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
						84.01		מחסן	0.00	
				44.93				מערכות טכניות	0.00	
				324.61				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
22.78								בריכת שחיה	0.00	
				47.39				קומת עמודים מפולשת	0.00	
142.28								מרפסות מקורות	0.00	
				64.96				עובי קירות	0.00	
69.11								פרגולה- מחושבת	0.00	

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	חדרי שירות משותפים			34.45					
	0.00	שטחים מרוצפים לא מקורים								136.28
					1667.10		8	10		370.45
					1667.10					370.45
		סה"כ:			1667.10					370.45

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

- הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל - 3 הקומות המותרות על פי תכנית, על פי תכניות תקפות, לפי סעיף 27 לתמ"א 38.
- בניה בקו בנין צידי מזרח 3 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38.
- בניה בקו בנין צידי מערב 3 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38.
- בניה בקו בנין אחורי דרום 3 מ' במקום 5 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38.
- בניה בקו בנין קדמי צפון 3 מ' במקום 5 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

- הוספת 1 קומות מרתף מעל קומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 2 קומות מרתף.
- הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.50 נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
- הגבהת גובה מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו, לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
- הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 4 מ' נטו, לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- ביטול מרפסות שרות בדירות, לפי תכנית ג/340.
- החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- גדר גבוהה מ - 1.5 מ' בגבולות מגרש צידי ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
- ביטול חכירה בשטח של 100 מ"ר בחזית הקדמית.
- חניה נוספת לדירה גדולה מ - 120 מ"ר.
- הקטנת שטח החילחול מתחת ל - 15 אחוז.

מתנגדים:

♦ עו"ד רחל ברגר-שכטר יגאל אלון 94 ת.ד. 114 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 24/08/2024

הערות בדיקה :

- תקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין .
- המבוקש נמצא בשכונת "חרוזים" .
- קיימת תכנית אב מאושרת לשכונת חרוזים (מד/7) הבקשה כלולה במתחם 5 המאשרת מימוש מלא של הזכויות המאושרות בתב"ע + זכויות מכוח תמ"א.
- היתרים קיימים:**
 - קיים היתר בניה מס' 8453 מיום 09.10.1965 להוספת 2 קומות המכילות 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות , 2 דירות בנות 2.5 חדרים בשטח כולל של 335 מ"ר.
 - קיים היתר בניה מס' 2005192 מיום 21.07.05 להרחיב את דירת המדרון במרתף בשטח של 38.28 מ"ר, לסגור מרפסות מקורות ולפתוח דלת יציאה לחצר, להוסיף מרפסת לא מקורה בשטח של 3.84 מ"ר, שינויים פנימיים וחיצוניים ופרגולה.
 - קיים היתר מס' 2007066 מיום 09.10.2007 בדירה בקומה העליונה להוסיף חדר בשטח של 11.5 מ"ר על עמודים, חדר אחסון בשטח 6 מ"ר, גרם מדרגות וחדר יציאה בשטח של 23 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 39.77 מ"ר, פרגולה ושינויים פנימיים וחיצוניים.
- חישוב שטחים קיימים - בבנין קיים:**

שטח קומה טיפוסית: 238.47 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: 133.76 מ"ר
הבנין בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית+ קומה חלקית תחתונה הכולל 8 יח"ד, + 1 יח"ד ללא היתר .

6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 29.02.2024 :

קומת הקרקע :

- הוויטרינה בקומת הכניסה תהווה לפחות - 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יש לרשום בצמוד לוויטרינות בתכניות: "וויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".

- ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'), - יש לסמן ולרשום "קו קומה/מרפסות מעל".
- ד. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ - 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.
- ה. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ו. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ז. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- ה. מסתורי הכביסה:
- ט. יש לשמור עומק מזערי של 0.75 מ' ורוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
- י. **בהתאם להנחיות המרחביות**, - ולסמן מידות ברורות למסתורי הכביסה.
- יא. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יב. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומסי קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל. **בהתאם להנחיות.**
- יג. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ויש לרשום מסתור כביסה.
- יד. המחיצה בין מרפסות תהיה מלוח זכוכית חלבית או חומר דק אחר בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום ועד גובה הוויטרנה היוצאת למרפסת, - יש לפרט בתכנית, חתכים, חזיתות ולהוסיף פרט.
- טו. מעקות כל המרפסות בבניין תוכננו "מעקות מסגרת פלדה המאפשרים זרימת אויר" כולל פרופילים אנכיים,
- טז. הוצג פרט בקני"מ 1:20 של המעקה המוצע, - בהתאם להנחיות המרחביות, - **יש להוסיף מספר גוון בפרט.**
- יז. ירשמו גווני הגמר **במקרא חומרי הגמר מרוכז** מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. **ומשטחי צבע.**

קומת הגג החלקית:

- יה. תשמר נסיגה של הקומה מקצות מעקות הגג הקדמי, בהתאם להנחיות המרחביות.
- יט. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- כ. יש לצרף פרט לפרגולה (תכנית, חזית, חתך) המראה סרגלי הצללה קלים כולל פרוט חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כא. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות הצד) בהתאם להנחיות המרחביות. כב. ויסומנו מידות לנסיגות הפרגולות מקצות כל מעקות הגגות (1.2 מ').

הערות כלליות:

- כג. יש לצרף מקרא חומרי גמר וגווני מרוכז כולל מספר קטלוגי לגווני על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא, מימין לכל חזית ובנוסף רישום על גבי החזיתות עצמן.
- כד. יש להוסיף פרט לפרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל (תכנית, חתך וחזית) כולל פרוט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כה. הוגשו הדמיות תלת מימדיות ברמת גרפיקה ראשונית - יש להגיש הדמיות תלת מימדיות ברמת רינדור גבוהה על מנת שאפשר יהיה להתרשם מחומרי הגמר והגווני.
- כו. החלונות לכיוון הרחוב יהיו **חלונות גדולים מרצפה לתקרה** כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.
- כז. מבוקשת חלופה לעיצוב החזית האחורית עם חלונות גדולים לחדרי השינה הגדולים, חלף חלונות קטנים "בפסי סרט".
- נושא עמידה בקווי הבניין המחייבים וזכויות בניה יקבע על ידי אגף הרישוי.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 25.01.2026

- א. יש להציג פריסת קירות גדר היקפיים (עד 60 ס"מ בחזית רחוב, עד 1.5 מטר בחזית צידית/אחורית כולל גדר קלה)
- ב. עבור קירות תמך מעל גובה של 2.5 מטר יש להציג דירוג באמצעות קיר ביניים בגובה של עד 1.2 מטר וערוגת גינון בין שתי הקירות ברוחב של 60 ס"מ מינימום ועומק 1 מטר מינימום.
- ג. מתקני אוורור יוצמדו לגבולות המגרש, במרחק של 2 מטר מינימום מחזית הרחוב וגובה של 1 מטר מקסימום.
- ד. יש להציג רחבת כיבוי אש בחפיפה לאזור כניסת הרכבים ובניצב לרחוב, יש לפעול לאיחוד רחבות עם מגרש סמוך.
- ה. יש להציג עומק גינון מעל תקרת מרתף של 1.2 מטר מינימום
- ו. יש להציג 20% שטחי חלחול
- ז. יש להציג קווי גובה ושיפועים
- ח. יש להציג בורות חלחול, קידוחי החדרה וכו' ולוודא כי אין הפניית עודפי נגר כלפי הרחוב.
- ט. יש להציג מפלס כניסה לרכבים בגובה של 2% מעל מפלס אבן שפת כביש

8. להלן התייחסות מח' תנועה מיום 13.10.2024

- א. לתכנן אנטי מפרץ. בכניסה לחנייה.

- ב. חסרים חתכים לאורך ורוחב הרמפה.
- ג. יש להציג מפרט עגינה לאופניים.
- ד. להוסיף הערה כי גובה הקיר בחיבור רמפה רחוב לא יעלה על 1 מטר.
- ה. יש להציג מערך רמזורים, מראות, עמדות המתנה.
- ו. נא להציג תמונות של רכב מרמפה למפלס וממפלס למפלס רמפה מבלי לפגוע בעמדות המתנה.
- ז. למה 18 חניות ל-14 יח"ד? תקן החנייה הוא 1:1 + חניות נכים כנדרש. הועדה מאשרת 2 חניות לפנטהאוז אחד בבניין ובלבד ששטחו מעל 120 מ"ר.

9. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 16/07/2024:

4. טבלת ריכוז נתונים לרישיון

ספירה של שם העץ	
שם העץ	סכום כולל
שם העץ	כריתה
פיקוס בנימיה	1
דית אירופי	1
סה"כ	3

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת

ההתר

6	עצים לשתייה ע"י היזם בתוך המגרש בגמר הבנייה
6,000	ערך חליפי לשתייה עצים במגרש
0	עצים לשתייה ברחבי העיר
302	ערך חליפי להפקדה על עצים לשתייה ברחבי העיר (ש)
6,302	סה"כ ערך חליפי להפקדה על עצים לשתייה (ש)-
0	סה"כ ערבות לשימור עצים (ש)- להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר
0	סה"כ ערבות להעתקת עצים (ש)- להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר

הערה: מקדם ערבות לשימור עצים - 2

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתייה עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה בכמות של 6 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תוכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 0.
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0.
6. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"י הערך החליפי 302 ש'.
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 ברדיוס של 4 מ' מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקד היערות.
8. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

10. להלן התייחסות איכות הסביבה מיום 08.08.2024:

- * **קומת מרתף:** תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החנייה בפרויקט.
- * **גג:** גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) לפחות 30% משטחו + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו-וולטאיים. נדרש: טופס הצהרת כמות פסולת, סקר אסבסט, דוח אקוסטיקה סביבתי, דוח קרינה

11. להלן התייחסות אגף התכנון מיום 09.10.2024

- בישיבת תמי"א תב"ע הוסכם על מתווה של התחדשות פרטנית בתמי"א 38.
- הבניין יכול להתקדם עצמאית ברישוי בכפוף להקמת חניון משותף עם בניין ברח' יואב 22.

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום הנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-10 כיתות (9.6-), וכן מחסור של כ-12 כיתות בתרחיש אל-חזור (11.9-). הפרויקט המוצע לא מגדיל או מקטין את המחסור בתרחיש אל-חזור (11.9-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 19 כיתות גן, כאשר 4 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-4 כיתות (3.7-), וכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (6.4-). הפרויקט המוצע לא מגדיל או מקטין את המחסור בתרחיש אל-חזור (6.4-).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 76 כיתות אם תקניות, כאשר בית הספר היסודי "ניצנים" נמצאת בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (6.9+), אולם ישנו מחסור של כ-3 כיתות בתרחיש אל-חזור (2.8-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (2.9-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-1 דונם, אולם צפויה להפוך למחסור של כ-5.1 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.2-).

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

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

שטח קומה טיפוסית: 238.47 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).

שטח קומת קרקע: 133.76 מ"ר

הבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית בנויה מעל 50% קומה חלקית תחתונה הכולל 8 יח"ד, + 1 יח"ד ללא היתר

$$599 * 116\% = 694.84 \text{ מ"ר}$$

$$6 * 15 = 90 \text{ מ"ר}$$

• אזור מגורים ב' 116% שטח עיקרי, שטח המגרש 599 מ"ר:

• מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - תוכננו 15 מחסנים

• תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 ג/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:

$$8 * 13 = 104 \text{ מ"ר}$$

$$238.47 + (3 * 13) = 277.47 \text{ מ"ר}$$

• הבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית בנויה מעל 50% קומה חלקית תחתונה

• ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:

• תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר-
 $277.47 - 133.76 = 143.71 \text{ מ"ר}$

חישוב שטח קומת מדרון 40%:

$$231.61 \text{ מ"ר לקומה} = 694.84 / 3$$

$$231.61 * 40\% = 92.64 \text{ מ"ר}$$

• שטח קומה תב"עית (עיקרי) ממוצע לקומה

$$694.84 + 90 + 104 + 832.41 + 143.71 + 92.64 = 1,957.60 \text{ מ"ר}$$

עפ"י החישוב מותר: 1957.606 מ"ר, מבוקשים: 1993.94 מ"ר יש לצמצם 36.34 מ"ר

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $694.84 * 65\% = 451.64 \text{ מ"ר}$

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $451.64 + 12 = 463.64 \text{ מ"ר}$

• שטחי השירות מבוקש ומאושר: 420.21 מ"ר

14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 599 מ"ר

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

שטח למיצוי זכויות: $S \sim 336$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים ומאושרים 2271.57 מ"ר

חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים

מתכנית ג/11: - לא פרסמה הקלה ולכן לא ניתן לאשר

מתמ"א 38: עד 3.5 קומות

סה"כ קומות: $3 + 1 + 3.5 = 7.5$ ברוטו

רוחב זכות הדרך רח' יואב: 11 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 7 קומות ברוטו, המאפשרות 18 יח"ד**15. הערות מרחביות :**

- א. המבוקש נמצא בשכונת חרוזים .
- ב. מרפסות לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ג. יש לתכנן את המחסנים במרתף בהתאם לג/15.
- ד. בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לכלל הדיירים.
- ה. יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- ו. יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- ז. שטח מינימלי ליחידת דיור שאינה בקומת הגג יהיה 60 מ"ר (כולל ממ"ד). במקרים פרטניים בהם יוכח כי שטח דירת תמורה (לאחר תוספת 12 מ"ר על הקיים בהיתר) אינו מגיע ל-60 מ"ר, הוועדה המקומית תתיר תכנון לשטח דירה מינימלי 50 מ"ר- יש לתכנן את הדירות בהתאם.
- ח. יש להשאיר תכסית פנויה של לפחות 10% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.
- ט. קיימת חכירה לטובת עיריית רמת גן בשטח של 100 מ"ר המשמשת כמפרץ חניה, היזם מבקש לבטלה בוועדה .
- י. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה .
- יא. לא יאושר קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- יב. לא תאושר בריכת שחיה בגג כשהגישה היא דרך ח. מדרגות משותף .
- יג. יש לתכנן בריכה ע"פ ההנחיות המרחביות.
- יד. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- טו. תתוכנן חנית 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. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- טז. יש לצרף לתוכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יז. יש לתקן התוכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים .
- יח. הבקשה אינה עומדת במתווה תכנית ג/11 ונדרש לפרסם הקלה מכוחה לתוספת הקומות המוצעות.

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

1. 18 יח"ד בהתאם למבוקש.
2. 5 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית (7 ברוטו) .
3. (3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים+ 2.75 קומות מתמ"א וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 2 מרתפי חניה הכוללים חניות על פי תקן.
4. שטחים עיקריים – 1,957.60 מ"ר יש לצמצם 36.34 מ"ר
5. שטח שרות ע"פ המבוקש – 420.21 מ"ר מעל קומת הקרקע
6. קווי בנין:
- קו בניין קדמי ליואב 3.0 מ', ע"פ המבוקש.
- אחורי – 3.0 מ', לצדדים - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
7. תתוכנן חנית 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. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
8. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
9. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
10. יותקן טווחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/09/2024

1. מתנגדים לבקשה היות ואינם מקבלים תמורה ראויה לדחות- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים.

ב. הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל - 3 הקומות המותרות על פי תכנית, על פי תכניות תקפות, לפי סעיף 27 לתמ"א 38 .
2. בניה בקו בנין צידי מזרח 3 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38 .
3. בניה בקו בנין צידי מערב 3 מ' במקום 4 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38 .
4. בניה בקו בנין אחורי דרום 3 מ' במקום 5 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38 .
5. בניה בקו בנין קדמי צפון 3 מ' במקום 5 מ' לפי סעיף 27 לתמ"א 38 .
לאשר הודעות 1-5-1 תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 1 קומות מרתף מעל קומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 2 קומות מרתף.
-לאשר, לצורך עמידה בתקן חניה .
2. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.50 נטו לעומת 3 מ' המותרים לפי התכנית.
-לאשר, לשם תכנון מיטבי.
3. הגבהת גובה מרתף עליון עד לגובה של 5 מ' נטו, לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית.
-לאשר, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה הנדרש ולמעבר למערכות טכניות.
4. הגבהת גובה קומת כניסה עד לגובה של 4 מ' נטו, לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- לאשר חלקית, ע"פ התכנית המוצעת גובה קומת הכניסה תוכנן ל-3.48 מ' .
מאושר גובה 3.50 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
5. ביטול מרפסות שרות בדירות, לפי תכנית 340 /ג.
-לאשר, לשם תכנון מיטבי.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
7. גדר גבוהה מ - 1.5 מ' בגבולות מגרש צידי ואחורי בהתאם לגובה 00 של המבנה.
-לסרב, נוגד הנחיות מרחביות.
8. ביטול חכירה בשטח של 100 מ"ר בחזית הקדמית.
לאשר, בכפוף לאישור אגף נכסים (מועצת העיר).
9. חניה נוספת לדירה גדולה מ - 120 מ"ר.
-לאשר חלקית, בהתאם למדיניות הוועדה ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
10. הקטנת שטח החלחול מתחת ל - 15 אחוז
-לסרב, יש להשאיר תכסית פנויה של לפחות 10% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור רשות המים.

ד. לאשר הבקשה.**ה. תנאים להוצאת היתר בניה:**

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

ו. תנאים לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54. (במידה ומתוכננים עוגנים)
3. רישיון כריתה. (במידה ונדרש)
4. אישור תשלום לרשות העתיקות

ז. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.

2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה).
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

החלטות הועדה
ירד מסדר היום לבקשת היזם.

פרטי ההצבעה:
מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל)

מספר בקשה: 202400059 תיק בניין: 6158900
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026

סעיף: 12

מבקש:

• **צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ**
שד' שאול המלך 1 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

• רן שלישי
בן גוריון דוד 1 בני ברק

עורך:

• גיל כספי
זיבוטינסקי 168 בני ברק

אחראי בקשה

• סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000330013

שכונה: יד לבנים

כתובת הבניין: חצור 10, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 876 ; 1203 ; 1204 יעוד: אזור מגורים ג'

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

תיאור בקשה

תמ"א 38 הריסה ובניה

שימוש עיקרי

מגורים

זכויות בנייה

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 38 / 3

חצור 8: חלקת מקור 876:

שטח רשום של חלקת המקור: 501 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 54 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 447 מ"ר נטו.

חצור 10: חלקת מקור 1203:

שטח רשום של חלקת המקור: 503 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 54 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 449 מ"ר נטו.

חצור 12: חלקת מקור 1204:

שטח רשום של חלקת המקור: 503 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 54 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 449 מ"ר נטו.

סה"כ שטח 3 מגרשים - נטו לחישוב: 1345 מ"ר

אזור תכנוני: מגורים ג'.

אחוזי בניה מותרים לאחר איחוד למגרש אחד: 146% (130% + 5% + 6% + 5%).

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך חצור: 14 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון רח' חצור: 3.0 מ' לאחר הפקעה של 3.0 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'

קו בניין צידי: 3.50 מ'

מטרת הדיון:

מובא לדיון לאישור שינויים שטחי הבניה

מהות הבקשה:

הריסת שלושה מבנים קיימים בגוש 6158 חלקות 1203, 876 ו- 1204 - בכתובות חצור

8,10,12 המכילים 26 יח"ד קיימות, ובניית 2 בניינים ובהם 70 יח"ד בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 קומות ברוטו) ומעל ארבעה מרתפי חניה הכוללים 23 חניות ציבורית.

* גמר פרסום 21/04/2024
** לא התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		44	26			4952.02		מגורים	0.00	
				95.91				שטח שרות	0.00	
				4200.14				חניה	0.00	
				630.00				מקלט/מ.מ.ד	0.00	
				205.73				מערכות טכניות	0.00	
				1046.60				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
				13.60				מעלית	0.00	
				95.13				קומת עמודים מפולשת	0.00	
625.13								מרפסות מקורות	0.00	
92.72								פרגולה- מחושבת	0.00	
355.74								מרפסת גג פתוחה	0.00	
1073.59		44	26	6287.11		4952.02				
1073.59		0.00% :בניה		6287.11		4952.02		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

- איחוד חלקות 1203, 876 ו- 1204 - בגוש 6158 במסגרת תצ"ר.
- הוספת שלושה מרתפי חניה מעבר למרתף חניה המותר לפי תכנית, סה"כ 4 מרתפי חניה.
- הוספת קומת מרתף מילואה לצורך הקמת מאגרי מים וחדרי משאבות.
- הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.2 מ' נטו לעומת 2.2 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.
- הקמת מעלית לשימוש הציבור בחלקו הצפון מזרחי של המגרש בקו בניין 3.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
- הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 4.35 מ' נטו לעומת 3.00 מ' נטו המותרים על פי תוכנית בחלקו הצפון מזרחי של המגרש.
- הקמת מדרגות פתוחות בחלקו הצפון מזרחי של המגרש בקו בניין 0.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
- ביטול מרפסות שירות.
- הקטנת שטח חלחול מ 15% ל- 3.3% בשילוב עם מתקני החדרה.
- הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 4.0 מ' ברוטו לעומת 3.15 מ' ברוטו המותרים על פי תוכנית.
- זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים המשותפים עבור 3 החלקות 876, 1203, 1204 בגוש 6158.
- החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.
- ביטול הנסיגות הנדרשות בקומת הגג בחזיתות הצדיות.

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

- תוספת 3 קומות והזכויות בגינן עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- סגירת קומת עמודים מפולשת והזכויות בגינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- בניה בקו בניין לחזית קדמית צפונית 3.00 מ' עפ"י תכנית.
- בניה בקו בניין צידי מזרחי ומערבי 3.0 מ' במקום 3.5 מ'.
- הקלה להבלטת מרפסות שמש 1.00 מ' לחזית קדמית מערבית לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- איחוד מרתפי חניה עבור 3 החלקות 876, 1203, 1204 בגוש 6158.
- בניה בקו בניין לחזית אחורית צפונית 3.0 מ' במקום 5.0 מ' עפ"י תכנית.

הערות בדיקה :

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 13/10/2026.
2. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "יד לבנים" לב העיר.
4. בישיבה מס' 2025010 ביום 25/05/2025 אושר תצ"ר לאיחוד של 3 חלקות למגרש בנייה אחד והפרשה לצרכי ציבור.

5. היתרים קיימים:

חצור 8

- א. לא נמצא היתר מקורי לבניין הקיים. התקבלה מדידה לבניין שנעשתה ע"י מודד מוסמך חישוב הזכויות לבניין נעשה ע"פ המדידה. ע"פ המדידה קיימות סה"כ 7 יח"ד
- ב. קיים היתר מס' 7710 מיום 08.07.1990 לשינויים פנימיים בקומת קרקע, העמקה חלקית של הדירה והקמת יציע בדירה בשטח 15.96 מ"ר

חצור 10

- א. קיים היתר מס' 5533 מיום 20.04.1960 להקמת בנין המכיל: 2 דירות בנות 1 חדר ונוחיות, 7 דירות בנות 2.5 חדרים בשטח כללי של 457.77 מ"ר סה"כ 9 יח"ד
- ב. קיים היתר מס' 7272 מיום 16.12.1963 לסגירת מרפסת מטבח בדירה קיימת בקומה א' ובדירה ב' בשטח כללי של 7.10 מ"ר לשתי הדירות.

חצור 12

- א. קיים היתר מס' 5172 מיום 07.05.1959 להקמת בניין המכיל: 2 דירות בנות 1 חדר, 2 דירות בנות 2 חדרים 5 דירות בנות 2.5 חדרים בשטח כללי של 447.64.
- ב. קיים היתר מס' 5340 מיום 27.09.1959 להוספה בקומת הקרקע 1 דירה בת 1.5 חדרים בשטח של 37.74 מ"ר, שינויים בקומת עמודים א' וב' והגדלת שטח של 19.23 מ"ר. סה"כ 10 יח"ד

6. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

חצור 8 - שטח קומה טיפוסית: **190 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: **123.5 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות). ללא קומת עמודים
הבניין בן 3 קומות על הקרקע, קיימות 7 יח"ד.

חצור 10 - שטח קומה טיפוסית: **245.27 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: **171.75 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות).
הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 9 יח"ד.

חצור 12 - שטח קומה טיפוסית: **233.66 מ"ר** (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: **161.68 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות).
הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 10 יח"ד.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 04/08/2024:

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. יש להשלים נתוני מדידה בחלקה מס' 1661.
- ג. יש להגיש תכנית צמחייה והשקיה.
- ד. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ה. יש להעלות את כל העצים הקיימים בתוכנית הפיתוח מהתוכנית המדידה. כולל הסימון בהתאם חו"ד של פקיד היערות.
- ו. 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.
- ז. גובה הקיר הפונה לחזית הרחוב לא יעלה מעל 0.55 ממפלס המדרכה.

- ה. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
- ט. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- י. יש להעתיק את פילר התקשורת על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם בזק ומחלקת הדרכים של העירייה.
- יא. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- יב. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יג. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- יד. במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונק' גובה- להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- טו. במדרכה – יש לשמור על השיפוע אחיד של הרחוב.
- טז. יש להראות את תכנון רמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- יז. יש לסמן את רחבת כיבוי האש במשולב עם רחבת חח"י.
- יח. יש לסמן את השוחות ולתכנן אותן בריצופים.
- יט. רוחב המדרכה החדשה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- כ. במדרכה גודל הפתחים לעצים המתוכננים 2X1.5 מטר.
- כא. בחצרות הפרטיות – יש לצמצם את שטחי הריצוף ולהגדיל את שטחי הגינון.
- כב. יש להראות איך החצרות הפרטיות מתנקזות.
- כג. החצרות הפרטיות יש לתכנן את הגבהים בצורה נכונה.
- כד. אין לתכנן תריסי אוורור לכיוון חזית הרחוב או למגרשים הסמוכים.
- כה. יש לסמן את השוחות ולשלבן בתוך הריצוף.
- כו. יש לתקן את הפריסות בתאם להערות בתוכנית הפיתוח.

חצור A

- א. חדר טרפו יש לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
- ב. חדרי אוורור של חדר טרפו לתכנן בנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
- ג. יש לסמן את קוי המתאר של חדר טרפו.
- ד. פתח הכנסת ציוד יש לתכנן ברמפה של החניון.
- ה. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית פרט לכניסות לרכב ולהולכי הרגל.
- ו. יש לסמן אבני דילוג במקביל לגמל מים.

חצור B

- א. יש לתכנן מחדש את הכניסה לחניון הציבורי בהתאם למסומן בתוכנית.
- ב. כניסה לחדר אופניים ועגלות יהיה דרך הכניסה הראשית של הבניין ולהגדיל את הערוגה הפונה לחזית הרחוב.
- ג. יש לתכנן את גרם המדרגות בצמוד לקיר של המגרש השכן.
- ד. יש להזיז את הגמל מים לצד השני של הערוגה.
- ה. בחצר הפרטית יש לבטל את גרם המדרגות.
- ו. בחצר הפרטית לתכנן את הגבהים פיתוח בהתאם ל- 00 - 42.55 .

8. להלן חוות דעת אגף התנועה לבקשה מיום 07/08/2024:

- א. קומת קומת הקרקע חסר אינפורמציה - רקע תכנוני, מצב קיים ברחוב, רחבת כיבוי אש, אבן עליה לרכב, מפלסים ושיפועים עד הרמפה. צבע אבן שפה.
- ב. נא להוסיף פרט עגינה לאופניים.
- ג. נא להוסיף הערה כי הקיר בחיבור רמפה ורחוב לא יעלה על 1 מ' למניעת חסימת שדה ראייה.
- ד. על פי מה נקבע התקן לשטח הציבורי?
- ה. יש להציג חתך לאורך רמפה כולל גובה ראש לרכב נכה גבוה.
- ו. יש להציג רדיוסים בכלל העיקולים וכן להציג תמרון רכב מול רכב.
- ז. להציג מידות לחניות האופנועים.
- ח. יש להציג שיפוע מול חנית נכה ולציין שהיא "אינה להצמדה".
- ט. יש להסיג את כלל הקירות חצי מטר מקו קצה החניה.
- י. עבור הרמפות למפלסים התחתונים יש להציג עמדות המתנה וכן להציג תמרונים שלא פוגעים ברכב ממתין

9. להלן סיכום חוות דעת פקיד היעירות מיום 19/07/2023:

2. טבלת סיכום בקשה

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
4	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	4,584
5	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
6	תמר מצוי	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
7	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	1,833
8	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	1,833
9	תמר קנרי	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
10	תות לבן	כריתה	כריתה	2,437
11	קתרוסית מרובעת	כריתה	כריתה	9,714
12	תמר מצוי	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
13	פיקוס כינורי	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
14	שסק יפני	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
15	שסק יפני	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
16	קתרוסית מרובעת	כריתה	כריתה	6,994
17	בוהיניה מגוונת	שימור	שימור	880
18	פנסית דו נוצתית	שימור	שימור	6,370
19	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	306
20	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	0
21	הדר הממדרין	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
22	זית אירופי	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
23	אזדרכת מצויה	כריתה	כריתה	331
24	ברוש גדול פירות	שימור	שימור	407
25	ברוש גדול פירות	שימור	שימור	407

3. טבלה מסכמת

עץ מת	0	
סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	9	
סה"כ לכריתה	9	28,032
סה"כ להעתקה	0	0
סה"כ לשימור	4	8,064
סה"כ	22	

6 א. תנאים להתר הבנייה

- התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 10 יח'.
- הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
- יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
- הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 16,128 ₪
- הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
- הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 18,032 ₪
- הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
- במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
- מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

10. להלן חוות דעת אגף התכנון מיום 01.08.2024:

התכנית קיבלה אישור ממהנדסת העיר להתקדם בתמ"א 38. לא עברה פרה רולינג באגף התכנון. מבחינה תכנונית מדובר בתכנית שלא חורגת מהמכפיל השכונתי (1:2.6) ולא חורגת משמעותית ממגבלת הגובה של תכנית המתאר הכוללנית (9 קומות). מתקבלת תועלת ציבורית של חניות לצרכי ציבור וככל ויש כניסה אחת לתת הקרקע נראה כי אין בעיה תכנונית עם התכנית.

11. עפ"י הסיכום עם ראש העיר ומהנדסת העיר מיום 28/12/2022:

- א. הוסכם כי הבקשה תקודם במסלול רישוי ע"י איחוד חלקות (תצ"ר) הריסת 3 בניינים ובניית 2 בניינים במסגרת תמ"א 38, שטחי הבנייה יתבססו על זכויות תב"ע ותמ"א 38.
- ב. על אף שהפרויקט אינו מקודם במסגרת תב"עית תוצג תועלת ציבורית תוך נתינת חכירה ל- 24 שנה של 30 מקומות חניה, הכניסה לציבור בקומת הקרקע תופרד מהכניסה לדיירי הבניין.
- ג. הבקשות יקודמו במסלול תמ"א 38 במסגרת הפרויקט, יוקמו 30 חניות מבקרים אשר יוחכרו לעירייה בהסכם ל-24 שנים על מנת להבטיח שימוש חופשי בחניות לתושבי הסביבה. הנ"ל יאושר ע"י מחלקת הנכסים.

12. להלן התייחסות איכות הסביבה:

- * **קומת מרתף:** תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט.
- * **גג:** גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) לפחות 30% משטחו + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו- וולטאיים.
- * **חתך:** ש"ע מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג.

התייחסותי לבקשה - תנאי להגשת בקשה להיתר:

- פסולת בניין: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- אסבסט: יוגש סקר אסבסט.
- אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי.
- קרינה: יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי.
- בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281 (מינימום כוכב אחד ודירוג אנרגטי B בהתאם למדיניות הוועדה המקומית).

13. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית מיום 31.07.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום הנמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-6 כיתות (6.4-), וכן מחסור של כ-8 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.1-). הפרויקט עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.3-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 6 כיתות גן, כאשר כולן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מאזן יחסי בכיתות (0.2+), וכן יתרה של כיתה אחת בקירוב בתרחיש אל-חזור (0.8+). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (0.5+).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "עליות" ו-"הללי" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (7.1+), אולם ישנו מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (0.3-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (0.9-).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-11 דונם, יתרה הצפויה לקטון ל-6.3 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (5.9+).

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

חצור 8-

שטח קומה טיפוסית: 190 מ"ר שטח קומת קרקע: 123.5 מ"ר ללא קומת עמודים
שטח קומת קרקע: 123.5 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות). ללא קומת עמודים
הבניין בן 3 קומות על הקרקע, קיימות 7 יח"ד.

חצור 10-

שטח קומה טיפוסית: 245.27 מ"ר שטח קומת קרקע: 171.75 מ"ר
שטח קומת קרקע: 171.75 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות).
הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 9 יח"ד.

חצור 12-

שטח קומה טיפוסית: **233.66 מ"ר** שטח קומת קרקע: **161.68 מ"ר**
 שטח קומת קרקע: **161.68 מ"ר** (כולל שטח ח. מדרגות).
הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 10 יח"ד.

סה"כ שטח קומה טיפוסית ב-3 הבניינים: **668.93 מ"ר** שטח קומת קרקע: **456.93 מ"ר**
סה"כ 26 יח"ד

• אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 1345 מ"ר: **1963.7 מ"ר** = 1345 * 146%

• מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - **420 מ"ר** = 70*6

• תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/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:

338 מ"ר = 26 * 13

785.93 מ"ר = 668.93 + (9 * 13)

2357.79 מ"ר = 3 * 785.93

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים:

• הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:

• תוספת שטח לקומת קרקע - חצור 8 - לא קיימת קומה מפולשת

• תוספת שטח לקומת קרקע קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר - חצור 10,12 (8 לא על עמודים):

452.50 מ"ר = 785.93 - 333.43

• סה"כ שטח עיקרי: 5,531.99 מ"ר = 1963.7 + 420 + 338 + 2357.79 + 452.50

עפ"י החישוב מותר: 5,531.99 מ"ר, מבוקשים: 4,952.02 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

15. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:

1276.4 מ"ר = 1963.7 * 65%

840 מ"ר = 12 * 70

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 2116.4 מ"ר = 1276.4 + 840

• (סה"כ שטחי שירות בקומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 457.63 מ"ר).

• **עפ"י החישוב מותר: 2116.4 מ"ר, מבוקשים: 1418.77 מ"ר ניתן לאשר המבוקש**
תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.

16. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 1345 מ"ר

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

שטח למיצוי זכויות: S ~ 785

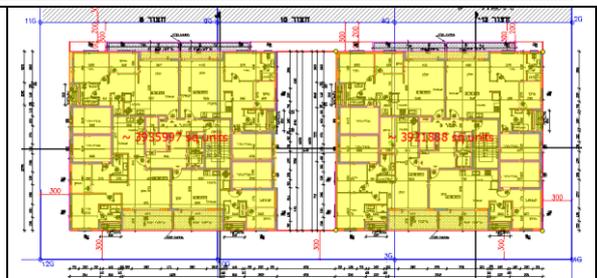
שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מבוקשים ומאושרים: 6,828.4 = 457.63 + 1418.77 + 4,952.02

6,672.5 מ"ר = 785 * (7+2 * 0.75%) (9 קומות ברוטו) - לא

ישים

7,457.5 מ"ר = 785 * (8+2 * 0.75%) (10 קומות ברוטו) -

ישים



17. חישוב מספר הקומות:

• מתוכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים

• מתכנית ג/11: 2 קומות

- מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות : $10 = 3 + 2 + 4 + 1$ ברוטו
- רוחב זכות הדרך חצור : 14 מ' .

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו , המאפשרות עד 70 יח"ד בהתאם למבוקש

18. הערות מרחביות לבקשה :

- המבוקש נמצא בשכונת לב העיר.
- מרפסות לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- אין לבלוט מעבר לקוי הבניין המאושרים.
- יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- שטח מינימלי ליחידת דיור שאינה בקומת הגג יהיה 60 מ"ר (כולל ממ"ד). במקרים פרטניים בהם יוכח כי שטח דירת תמורה (לאחר תוספת 12 מ"ר על הקיים בהיתר) אינו מגיע ל-60 מ"ר, הוועדה המקומית תתיר תכנון לשטח דירה מינימלי 50 מ"ר- יש לתכנן את הדירות בהתאם (קיימות דירות קטנות מ-50 מ"ר ע"פ תמהיל הדירות).
- יש לתכנן איור מאולץ לח. רטובים ללא חלון.
- יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- מס' חניות למגורים יהיו עפ"י תקן חניה של 1: 1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- תוכננה קומת חניון אחת במרתף 1- ובה 23 חניות לציבור ולא 30 חניות ציבוריות כפי שסוכם. נדרש להקצות עוד 7 תאי חנייה נוספים .
- יש לתכנן הפרדה פיזית עם מחסום בין החניות הציבוריות לחניות המיועדות למגורים.
- יש לציין בקומת הקרקע ובמרתף הציבורי זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולרכבים הציבוריים ולהסדירה מול אגף הנכסים.
- יתוכננו 2 חניות נכים אשר תהינה פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
- התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים . .

19. סיכום הבקרה המרחבית: 0.0.

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 70 יח"ד בהתאם למבוקש.
- 2 בניינים בני 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 מעל 3 מרתפי חניה למגורים ע"פ תקן חניה ומרתף נוסף לחניה ציבורית , שמירת מרחק של 6.0 מ' ביניהם.
- שטחים עיקריים – 4,953 מ"ר ע"פ המבוקש
- שטח שרות ע"פ למבוקש – 1,419 מ"ר מעל קומת הקרקע
- קווי בניין :**
 - קו בניין קדמי לחצור 3.0 מ' + 1.0 מ' הבלטה למרפסות , אחורי – 3.0 מ' ללא הבלטות. לצדדים - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
 - מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1: 1, לכל בניין ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה .
 - +קומת חניון אחת במרתף 1- ובה 23 חניות לציבור ולא 30 חניות ציבוריות כפי שסוכם. נדרש להקצות עוד 7 תאי חנייה נוספים.
 - יש לציין בקומת הקרקע ובמרתף הציבורי זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולרכבים הציבוריים ולהסדירה מול אגף הנכסים.
 - יתוכננו 2 חניות נכים אשר יעמדו לרשות נכה המתגורר בבניין. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הדרושות בתקן. על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

9. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
10. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
11. יותקן טווחן אשפה בכל יח"ד.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025012 מ: 29/06/25 הוחלט:

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

1. איחוד חלקות 876, 1203, 1204 גוש 6158 במסגרת תצ"ר.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי. תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
 - תסומן זיקת הנאה הדדית לחלקה המאוחדת למעבר הולכי רגל וכלי רכב למפלס הרחוב ולמרתף הציבורי.
 - התנאי לקבלת תעודת גמר: אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה.
2. הוספת שלושה מרתפי חניה מעבר למרתף חניה המותר לפי תכנית, סה"כ 4 מרתפי חניה.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. הוספת קומת מרתף מילואה לצורך הקמת מאגרי מים וחדרי משאבות.
 - לאשר, לשם תכנון מערכות טכניות.
4. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.2 מ' נטו לעומת 2.2 מ' נטו המותרים על פי תוכנית.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
5. הקמת מעלית לשימוש הציבור בחלקו הצפון מזרחי של המגרש בקו בניין 3.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולשימוש הציבור.
6. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה של 4.35 מ' נטו לעומת 3.00 מ' נטו המותרים על פי תוכנית בחלקו הצפון מזרחי של המגרש.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי של חדר עגלות ואופניים.
7. הקמת מדרגות פתוחות בחלקו הצפון מזרחי של המגרש בקו בניין 0.0 מ' במקום 4.0 מ' הנדרש עפ"י ההנחיות המרחביות.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ולשימוש הציבור.
8. ביטול מרפסות שירות.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי.
9. הקטנת שטח לחול מ-15% ל-3.3% בשילוב עם מתקני החדרה.
 - לסרב, יש לשמור על תכסית פנויה בשיעור שלא יפחת מ-10% עם מתקני החדרה באישור רשות המים.
10. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 4.0 מ' ברוטו לעומת 3.15 מ' ברוטו המותרים על פי תוכנית.
 - מתייתר, ע"פ תשריט הבקשה גובה קומת הגג המבוקש 2.95 מ' נטו, מאושר גובה 3.00 מ' נטו מפני רצפה עד פני תקרה קונסטרוקטיבית.
11. זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל במפלסי קומות המרתפים המשותפים עבור 3 החלקות 876, 1203, 1204 בגוש 6158.
 - מתייתר, אושר תצ"ר לאיחוד חלקות, זיקת הנאה תרשם למעבר לחניון הציבורי ולמעלית החיצונית המשרתת את הציבור.
12. החדרת עוגנים זמניים למגרשים סמוכים ולרחובות הגובלים.
 - לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
13. ביטול הנסיגות הנדרשות בקומת הגג בחזיתות הצדיות.
 - לאשר, לא נדרשת נסיגה צידית בקומת הגג בתמ"א 38.

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

1. תוספת 3 קומות והזכויות בגינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת והזכויות בגינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. בניה בקו בניין לחזית קדמית צפונית 3.00 מ' עפ"י תכנית.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. בניה בקו בניין צידי מזרחי ומערבי 3.0 מ' במקום 3.5 מ'.
 - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

5. הקלה להבלטת מרפסות שמש 1.00 מ' לחזית קדמית מערבית לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה. קו בניין קדמי יהיה 3.0 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות.
6. איחוד מרתפי חניה עבור 3 החלקות 1204, 1203, 876 בגוש 6158.
- מתיתר, אושר תצ"ר לאיחוד חלקות התנאי לקבלת תעודת גמר: אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה לחניון הציבורי ולמעלית החיצונית.
7. בניה בקו בניין לחזית אחורית צפונית 3.0 מ' במקום 5.0 מ' עפ"י תכנית.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה:

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 תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. תסומן זיקת למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתף הציבורי.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. חתימה על הסכם עם אגף נכסים להקצאת 23 מקומות חניה לטובת הציבור.

ה. תנאים לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.
2. התנאים אשר בתכנית העוגנים רג/מק/ג/340/ג/54.
3. רישיון כריתה.

ו. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו.
3. אישור מח' נכסים לרישום זיקת ההנאה.
4. הסכם עם הנכסים לגבי החניה הציבורית.
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, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו)

הערות לדיון הנוכחי:

1. הבקשה מובאת לבקשת היזם לדיון חוזר לאישור שינויים בשטחי הבניה.
2. להלן החישוב המתוקן:

חצור 8-

שטח קומה טיפוסית: 190 מ"ר שטח קומת קרקע: 123.5 מ"ר ללא קומת עמודים
שטח קומת קרקע: 123.5 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות). ללא קומת עמודים
הבניין בן 3 קומות על הקרקע, קיימות 7 יח"ד.

חצור 10-

שטח קומה טיפוסית: 245.27 מ"ר שטח קומת קרקע: 171.75 מ"ר
שטח קומת קרקע: 171.75 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות).

הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 9 יח"ד.

חצור 12-

שטח קומה טיפוסית: 233.66 מ"ר שטח קומת קרקע: 161.68 מ"ר
 שטח קומת קרקע: 161.68 מ"ר (כולל שטח ח. מדרגות).
 הבניין בן 3 קומות על עמודים חלקית, קיימות 10 יח"ד.

סה"כ שטח קומה טיפוסית ב-3 הבניינים: 668.93 מ"ר שטח קומת קרקע: 456.93 מ"ר
 סה"כ 26 יח"ד

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 1345 מ"ר: 1963.7 מ"ר = 1345 * 146%
- מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - 420 מ"ר = 70*6
- 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"ד:
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:
- תוספת שטח לקומת קרקע - חצור 8 - לא קיימת קומה מפולשת
- תוספת שטח לקומת קרקע קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר - חצור 10,12 (8 לא על עמודים):
- סה"כ שטח עיקרי: 5,531.99 מ"ר = 1963.7 + 420 + 338 + 2357.79 + 452.50

$26 * 13 = \underline{338 \text{ מ"ר}}$

$668.93 + (9 * 13) = \underline{785.93 \text{ מ"ר}}$

$3 * 785.93 = \underline{2357.79 \text{ מ"ר}}$

$785.93 - 333.43 = \underline{452.50 \text{ מ"ר}}$

עפ"י החישוב מותר: 5,531.99 מ"ר, מבוקשים: 5,149.63 מ"ר - ניתן לאשר המבוקש.

3. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 2116.4 מ"ר = 1276.4 + 840
- (סה"כ שטחי שירות מעל קומת הקרקע ע"פ הצעת המבקש: 1431.31 מ"ר).

• **עפ"י החישוב מותר: 2116.4 מ"ר, מבוקשים: 1431.31 מ"ר ניתן לאשר המבוקש תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחת.**

4. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 1345 מ"ר

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

שטח למיצוי זכויות: S = ~785

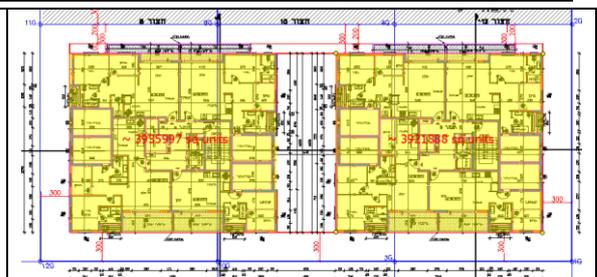
שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע מבוקשים ומאושרים: 4,952.02 + 1418.77 + 63.63 = 6,828.4

לא ישים $6,672.5 \text{ מ"ר} = (7+2 * 0.75\%) * 785$ (9 קומות ברוטו) -

ישים

$7,457.5 \text{ מ"ר} = (8+2 * 0.75\%) * 785$ (10 קומות ברוטו) -

ישים



5. חישוב מספר הקומות:

• מתוכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים

- מתכנית ג/11 : 2 קומות
- מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
- סה"כ קומות: 1+4+2+3 = 10 ברוטו
- רוחב זכות הדרך חצור : 14 מ' .

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו , המאפשרות עד 70 יח"ד בהתאם למבוקש

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 06/05/2024

המלצת המהנדס

א, לאשר הבקשה

- להשאיר את החלטת וועדה מס' 2025012 מיום 29/06/2025 על כנה למעט :
1. שטח עיקרי עד 5149.63 מ"ר
 2. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 1431.31 מ"ר
 3. מענה להקלה מס' 9 להקטנת שטח חילחול מ-15% ל-3.3% בשילוב עם מתקני החדרה. - לאשר חלקית , יש לשמור על תכסית פנויה בשיעור של לפחות 5% בשילוב עם מתקני החדרה באישור רשות המים.

החלטות הועדה

א, הוחלט לאשר הבקשה

- להשאיר את החלטת וועדה מס' 2025012 מיום 29/06/2025 על כנה למעט :
1. שטח עיקרי עד 5149.63 מ"ר
 2. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 1431.31 מ"ר
 3. מענה להקלה מס' 9 להקטנת שטח חילחול מ-15% ל-3.3% בשילוב עם מתקני החדרה. - לאשר חלקית , יש לשמור על תכסית פנויה בשיעור של לפחות 5% בשילוב עם מתקני החדרה באישור רשות המים.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס : 03-5605118
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פניות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור 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
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת
שיכון הצנחנים
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר
האינטרנט . אנשי קשר : גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה
לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- הגשת תכנית מודפסת לחישובי האגרות
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

מספר בקשה: 202501204	תיק בניין: 6176142
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026003 בתאריך: 08/02/2026	

סעיף: 13

מבקש:

- ♦ **אברהם אוחיון**
- האלה רמת אפעל 9 רמת גן
- ♦ סיגל אוחיון
- האלה רמת אפעל 9 רמת-גן

עורך:

- ♦ דורלכר שרה
- שדה אליהו שדה אליהו מיקוד: 1081000

אחראי בקשה

- ♦ רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000548928

שכונה: רמת אפעל

כתובת הבניין: האלה ר"א 9, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6176 חלקה: 142 יעוד: אזור מגורים א'

תכנית: 31/ג/340, מק/340/ג/21,ב, תממ/103, תממ/119, תממ/219, תממ/252, תממ/267, תממ/314, תממ/46, תממ/מק/6, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 524 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 524 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'

תכנית קובעת יעוד: תממ/314

תכנית הקרקע לא תעלה על 31% משטח המגרש.

סה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 50% משטח המגרש.

עליית גג עד 30 מ"ר בנוסף לאחוזי הבנייה.

חנייה: 30 מ"ר.

חצר משק: 15 מ"ר.

מחסן: 6 מ"ר.

ממ"ד: בהתאם לתקנות.

מרתף: 50 מ"ר.

ניתן להמיר שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע כשטחים עיקריים.

מספר קומות מותר: 2 + עליית גג.

גובה מותר: 9.00 מ'.

מס' יח' למגרש: 1.

מהות הבקשה:

מבנה קיים בקומת הקרקע, מפלס ביניים מרתף (כולל מקלט), מבוקש הרחבת שטח עיקרי בקומת הקרקע, תוספת מרחב מוגן מתחת לקומת קרקע, הרחבת מרתף, בנייה קומה חדשה בקומה א' + חידוש גג רעפים+הריסה. חידוש חצר משק + הוספת בריכה במסגרת הקלה בשטח המגרש, מבנה עזר ופרגולה.

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	26.26				מקלט/מ.מ.ד	3.19-	
4.63							חצר אנגלית	3.19-	
						6.38	מגורים	1.21-	
			22.76	27.24			מרתף	1.21-	
						24.00	מגורים	0.00	122.97
			25.24				חניה	0.00	
			19.94				מערכות טכניות	0.00	
23.44							בריכת שחיה	0.00	

מס' דף: 91

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		
51.77								פרגולה- מחושבת	0.00
						93.58		מגורים	1.00
79.84			1	94.20	27.24	123.96	122.97		
79.84		0.00% : %בניה		121.44		246.93		סה"כ:	

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

- הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי (צפ') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש ובמרווח צדדי (מז') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש.
- הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה במרווח צדדי (מז') במרחק 3.2 מ' מגבול המגרש.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

- ע"פ נסח טאבו מיום 01/01/2026 המבוקש הוא בנכס רשות הפיתוח.
- ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים – מצ"ב ייפוי כוח חתום עו"ד עבור הרוכשים.
- המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 25/01/2026.
- לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- על פי דו"ח פיקוח מיום 04/01/2026 הבניה לא קיימת בפועל.
- הבקשה תואמת למציאות.
- לא קיים תיק פיקוח.
- לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
19700075	1848	11/12/1970	לתכנון שיכון עובדים בע"מ, לבניית בית מגורים.

4. זכויות הבניה

- תכנית מעניקה זכויות תממ/314 קיבלה תוקף בתאריך 13/02/2003
- קווי בנין:

קדמי דרומי לרחוב האלה	בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
	5.00	5.00	-
צדדי מזרחי	3.00	3.00	כן - 1.4 מטר לבריכה. 3.2 מטר לחדר מכונות.
צדדי מערבי	3.00	3.00	-
אחורי צפוני	6.00	6.00	כן - 1.4 מטר לבריכה.

4.3. קומות:

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קומת מרתף במפלסים (-3.17) + (-1.21)	תממ/314	1	1	0	1	-
קרקע במפלסים (0:00) + (1.32)	תממ/314	1	1	0	1	-
קומה א' במפלס (3.24)	תממ/314	1	1	0	1	-
עליית גג	תממ/314	0	0	0	0	0
סה"כ קומות 3						

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	1	0	1		תממ/מ/314	ללא שינוי
-	1	0	1	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	6.38	6.38	0	21.45	תממ/מ/314	ניוד שטחים עיקריים מקומות קרקע + א' לקומת מרתף. ע"פ סעיף 2.א.11 $21.45 = 262 - 146.97 - 93.58$ מ"ר	מרתף (-1.21)
-	146.97	24.00	122.97	162.44	תממ/מ/314	שטח מגרש 524 מ"ר עד 31% $162.44 = 524 * 0.31$ מ"ר	קרקע מפלס: 0:00 מפלס: 1.32
-	93.58	93.58	0	115.03	תממ/מ/314	שטח מגרש 524 מ"ר $262 = 0.50 * 524$ מ"ר יתרת שטח לניצול: $115.03 = 146.97 - 262.00$ מ"ר	קומה א' מפלס: 3.24
-	246.93	123.96	122.97	סה"כ עיקרי			

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
	26.26	26.26	0	26.26	תממ/מ/314	ממ"ד: 9.00 מ"ר – שטח רצפה 6.26 מ"ר - קירות 3.00 מ"ר – חדר רטוב 3.00 מ"ר - הרחבת ממ"ד 5.00 מ"ר - מבואת ממ"ד מ"ר : סה"כ : 26.26 מ"ר	מרתף ממ"ד (-3.19)
	4.95	4.95	0	5.00	תממ/מ/מ/6	חדר מכונות מערכות טכניות	מפלס (-3.19)
-	50.00	22.76	27.24	50.00	תממ/מ/314	בהיתר קיים 27.24 מ"ר עד 50 מ"ר לבתים עם חצר משק – סעיף 12 בתכנית	מרתף (-1.21)
	27.24	25.24	0	30 מ"ר	תממ/מ/314	סככה לשני כלי רכב בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר	קרקע
-	14.99	14.99	0	15 מ"ר	תממ/מ/314	חצר משק (בקו 0) עד 15 מ"ר (בגובה פנימי של עד 2.2 מ')	קרקע
	121.44	94.20	27.24	סה"כ שירות			

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

מרתף ממ"ד (-3.19)	חצר אנגלית			0	4.63	4.63	-
קרקע	מצללה	תממ/מ	314	0	51.77	51.77	-
קרקע	בריכה	תממ/מק	6	0	23.44	23.44	-
	סה"כ אחר			0	79.84	79.84	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 01/02/2026
5.2. מח' איכות הסביבה - התקבלה התייחסות היחידה לאיכות הסביבה בתאריך 27/10/2025 - אסבסט: יוגס סקר אסבסט
5.3. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 24/11/2025 - תוגש התחייבות חשבית על סך 7500 ש"ח
5.4. אגף שפייע - אושרה נישת אשפה לפי הנחיית אגף שפייע מתאריך 29/01/2026

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: 11/06/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 25/01/2026

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות

1. הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי (צפ') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש ובמרווח צדדי (מז') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש. לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון מיטבי להקמת בריכה.
2. הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה במרווח צדדי (מז') במרחק 3.2 מ' מגבול המגרש. הקלה מתייתרת. חדר מכונות תוכנן בתחום קווי בניין.

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 תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 247(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 68,205 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. תנאים בהיתר :

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

אישור איכות הסביבה

תנאים למתן תעודת גמר:

אישור איכות הסביבה

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות

1. **הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי (צפ') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש ובמרווח צדדי (מז') במרחק 1.4 מ' מגבול מגרש.**
- לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון מיטבי להקמת בריכה.
2. **הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה במרווח צדדי (מז') במרחק 3.2 מ' מגבול המגרש.**
- הקלה מתייתרת. חדר מכונות תוכנן בתחום קווי בניין.

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 247(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 68,205 ש"ח.
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה. תנאים בהיתר :

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודות:

אישור איכות הסביבה

תנאים למתן תעודת גמר:

אישור איכות הסביבה

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- **ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה**
נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **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 - 68,205 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 אגף תנועה לחניה**
טל': 03-6757026
- **אישור אגף שפ"ע (תברואה)**
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה** טל': 03-6794701
- **אישור בטיחות ותכנון לבריכת שחיה פרטית**

02/02/2026

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה".

בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -
רשאים 2 חברי הועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידיהם, שיתקיים במליאת הועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.