

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2026001 ביום ראשון תאריך 11/01/26 כ"ב טבת, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:

חברים:

- עו"ד רוני ברזילי
- מר דני גולדשטיין
- גבי עדנה וידל
- גבי תל אביב לי וידריך דידי
- פרופ' יזהר אופלטקה
- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה החל מ: 08:37

סגל:

- אדר' עינב שחורי
- עו"ד לירון רותם
- אדר' אבישי בן - שושן
- מר אורן ארד
- גבי אילנה דהן
- גבי חן גינן
- מר שחר שטיינבך
- שרית אלטמן
- סגנית אדר' העיר ומנהלת מח' תכנון
- השרות המשפטי
- מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- אגף תכנון
- מנהלת אגף פיתוח כלכלי
- המח' לאיכות הסביבה
- מנהלת תפעול הוועדה המקומית

מוזמנים:

- מר אדם קיגסברגר
- גבי שוש צאיג
- גבי לינור גולומב-קרזנר
- אדר' רות קשטן-ארצי
- מר עמית גוטליב
- גבי לורה לוי
- גבי רות גור
- גבי מיכל שרייבר
- אדר' מעיין שולץ
- מר אור אלבר-לוינשטיין
- מר ירון אריאל
- נציג הארגונים האזרחים
- נציגת ארגון הקבלנים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית
- רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית
- תכנית 506-1337195
- תכנית 506-1337195
- תכנית 506-1371079
- תכנית 506-1337195
- תכנית 506-1545250
- תכנית 506-1545250
- תכנית 506-1545250

נעדרו

חברים:

- מר צחי זליכה
- עו"ד דוד מנחם
- מר ליר לוי
- עו"ד זוהר ישרים
- מר משה רווח
- חבר הנהלת העיר וסגן יו"ר ועדת המשנה
- משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה

נציגים:

- אדר' לילך אברמוביץ
- אדר' נוי רמון
- מר אביב אבירם
- מר יונתן שלם
- מר אלעד פנחס
- מר מנחם פרידלנד
- מר יוסי אנגר
- סני"צ שחר פז
- נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת
- נציגת שר הפנים
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג שר הבינוי והשכון
- נציג השר להגנת הסביבה
- נציג שר הבריאות
- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה
- נציג השר לבטחון פנים

מס' דף: 2

- נציג שר התחבורה
- רמ"ד מבט כיבוי אש

גבי טופז פלד
מר מאור לוי

- מהנדסת העיר
- אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון

סגל:
אינג' סיגל חורש
אדר' שרון קופרשטיין

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

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025023 מיום 24/12/2025
2. דיון בתכניות.
3. דיון בבקשות להיתר.

=====

1. 506-1427285 - רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות

התייחסות והבהרה לפני אישור פרוטוקול דיון מיום 24.12.2025 באישור הצוות המקצועי:
במענה לסעיף 3.5 – בנושא הבלטת מרפסות –

על פי מהלך הישיבה הוטמע מענה לאחר קבלת חוות דעת משפטית על פי החלטת הוועדה המקומית. ההתנגדות התייחסה לכך שיש להבהיר בסעיף הקבוע בתקנון שאין בו כדי לבטל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית לסטות מקו בנין לטובת הקמת מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

הוועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות והמענה אשר הוטמע על פי חוות דעת משפטית שהוכנה בעקבות הדיון, הציע סעיף מתקן אשר מופיע בפרוטוקול שפורסם לעיון.

לאחר דיון עם הצוות המקצועי הוחלט כי על מנת לפשט את התכנית ושלא לייצר הוראות מסורבלות, הוחלט כי מבלי לשנות את החלטת הוועדה המקומית בענין זה אשר מקבלת את ההתנגדות, יושמטו הסעיפים העוסקים בהבלטת מרפסות מתקנון התכנית, ובניה בבליטה מקו בניה לחזית הבנין תידון על פי סעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

2. פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2025023 מיום 24.12.2025 – מאושר פה אחד

3. מ"מ מה"ע – בתכנון אדר' עינב שחורי וברישי אדרי אבישי בן שושן

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 10:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	s/2240	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה מגרש 206 תמ"ל/1038	6
2	s/2207	מפה לצרכי רישום	תכנית לצרכי רישום : תחנת דלק "בס"	8
3	506-1337195	הודעה על מתן תוקף לתכנית	רג/מק/1925- התחדשות עירונית בעוזיאל 64- חורגין 40	10
4	506-1371079	דיון חוזר בהתאם להחלטת הועדה	התחדשות עירונית אבא הילל - העם הצרפתי, רמת גן - רג/1941	18
5	506-1545250	להחלטת הועדה	ביאליק בן יוסף - רמת גן / סעיפים 77- 78	23

מפה לצורכי רישום: s/2240**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

שם: תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה מגרש 206 תמ"ל/1038 (שכ' גני אז"ר)
נושא: מפה לצרכי רישום
 רמת-גן
שטח התוכנית: 4,748.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
 כפיפות
לתכנית
 506-1276948

בעלי עניין:

חב' גינדי ישראל 2010 בע"מ

יזם/מגיש:**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 6178 ח"ח 27

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה על פי תכנית רג/מק/1920

מטרת התכנית

רישום החלוקה החדשה בהתאם לתכנית רג/מק/1920: שטחים תואמים טבלת הקצאה ואיזון רישום זיקות הנאה לציבור.

פרטים:

שטח מגרש 206 (תכנית תמ"ל/1038) בגוש 6178 : 4.748 דונם.

החלוקה המוצעת על פי תכנית רג/מק/1920: טבלת הקצאה ואיזון

שטח מגרש A206 בייעוד מגורים ד': 2.327 דונם

שטח מגרש B206 בייעוד מגורים ד': 2.421 דונם

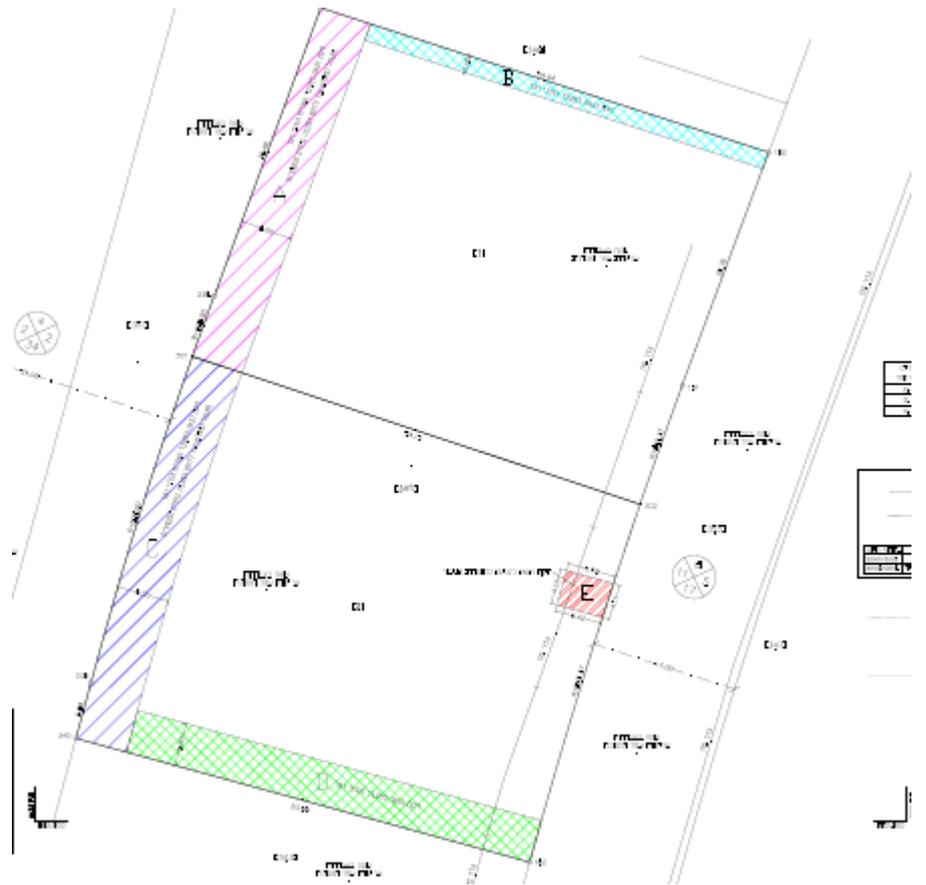
סה"כ שטח מצב יוצא: 4.748 דונם.

תשריט זיקות הנאה: בהתאם לתכנית רג/מק/1920 ותכנית העיצוב האדריכלי**מגרש מס' A206:**

זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בחזית המסחרית, במפלס הרחוב (מסומן בתשריט באות A)
זיקת ההנאה מגבול המגרש ועד לדופן המבנה בחזית המסחרית.
 זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל(מסומן בתשריט באות B)

מגרש מס' B206:

זיקת הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בחזית המסחרית, במפלס הרחוב (מסומן בתשריט באות C)
זיקת ההנאה מגבול המגרש ועד לדופן המבנה בחזית המסחרית.
 זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל (מסומן בתשריט באות D)
 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הכניסה למוסדות הציבור (מסומן בתשריט באות C)



סטטוס רישוי: הבקשה להיתר אושרה בוועדה בישיבה מס' 2025016 מיום 03.09.2025 בתנאים השלמת גיליון דרישות: טרם הוצאת היתר בנייה.

המלצת אגף התכנון:

יש לאשר את התכנית ותשריט זיקות הנאה כתואמות תכנית מאושרת בכפוף לתיקונים טכניים ככל שיידרשו

המלצת מהנדס העיר

לאשר תכנית ותשריט זיקות הנאה כתואמות תכנית מאושרת, בכפוף לתיקונים טכניים ככל וידרשו.

החלטות

לאשר תכנית ותשריט זיקות הנאה כתואמות תכנית מאושרת, בכפוף לתיקונים טכניים ככל וידרשו.

פרטי ההצבעה:

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

סעיף: 2 מפה לצורכי רישום: s/2207

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

שם: תכנית לצרכי רישום: תחנת דלק "בס"

נושא: מפה לצרכי רישום

רמת-גן

שטח התוכנית: 2,358.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

♦ יזם/מגיש: דורון בס

♦ בעלים: עיריית רמת גן

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6109 חלקות: 18, 371

מטרת הדיון

דיון בתכנית לצרכי רישום " תחנת דלק בס"

מטרת התכנית

הסדרה ורישום בעלויות משפחת בס על פי הסכם מכר משנת 1956 ובכפוף להסכם פשרה

מיום 09.07.2023.

פרטים:

שטחה של חלקה 18 בגוש 6109 : 2.358 דונם.

שטחה של חלקה 371 בגוש 6109 : 0.242 דונם.

סה"כ שטחים מצב נכנס : 2.600 דונם.

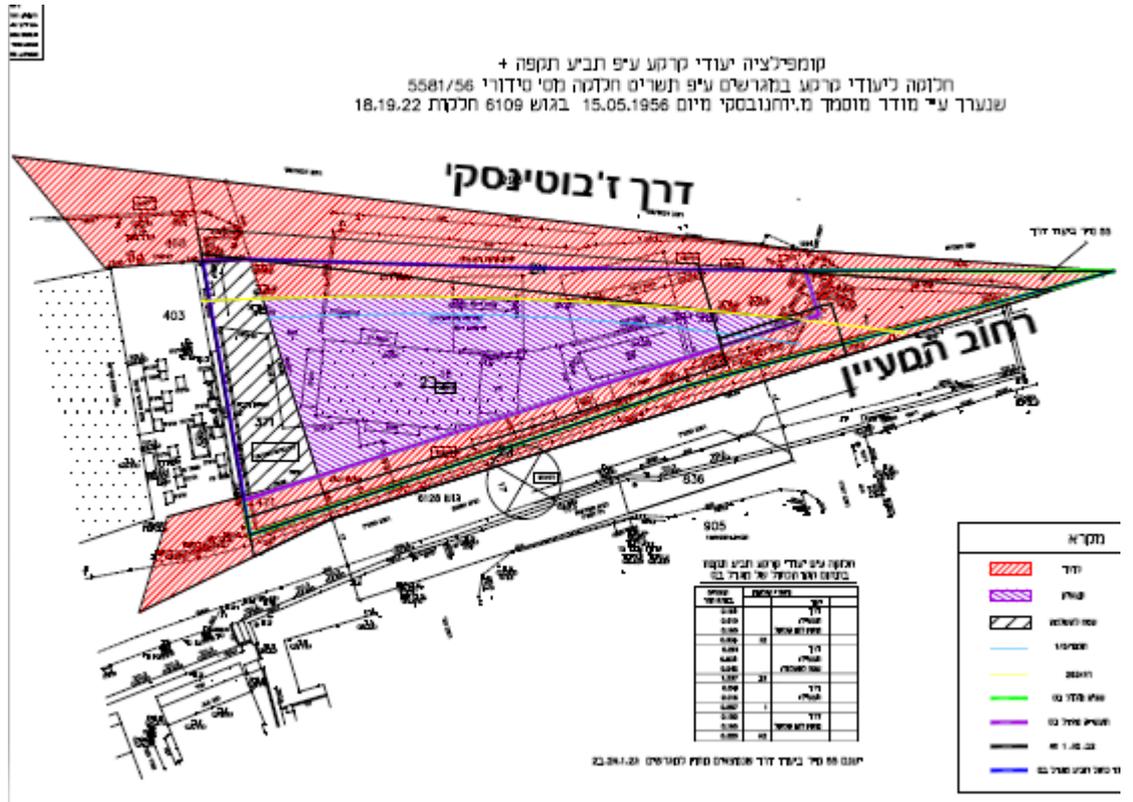
איחוד חלקות למגרש בנייה אחד, וחלוקה לצורכי ציבור (דרך)

החלוקה המוצעת:

שטח מגרש ביעוד תעשייה : 1.102 דונם

שטח מגרש ביעוד דרך : 1.498 דונם

סה"כ שטחים מצב יוצא : 2.600 דונם.



חוו"ד אגף התכנון :

התצ"ר הוגשה באמצעות האגף לפיתוח כלכלי וזאת לצורך הסדרה ורישום בעלויות משפחת בס (תחנת דלק "בסי") על פי הסכם מכר משנת 1956 ובכפוף להסכם פשרה חתום מיום 09.07.2023 :

המלצת אגף התכנון : לאשר התכנית לצרכי רישום תואמת תכניות מאושרות.

המלצת מהנדס העיר

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות.

החלטות

לאשר התכנית לצרכי רישום כתואמת תכניות מאושרות. חתימת התצ"ר תהא כפופה לאישור האגף לפיתוח הכלכלי.

פרטי ההצבעה :

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

תכנית מתאר מקומית: 506-1337195**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

שם: רג/מק/1925- התחדשות עירונית בעו"זאל 64- חורגין 40

נושא: הודעה על מתן תוקף לתכנית

רמת-גן

שטח התוכנית: 1,315.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 23 גרסת תשריט: 14

יחס	לתכנית
כפיפות	506-1085653
החלפה	340/רג
החלפה	ג/340/ג
החלפה	1/ג/340/ג
החלפה	15/ג/340/ג
כפיפות	25/ג/340/ג
החלפה	3/ג/340/ג
החלפה	3/1/ג/340/ג
החלפה	3/2/ג/340/מק/ג
החלפה	33/ג/340/מק/ג
החלפה	38/ג/340/מק/ג
החלפה	6/ג/340/מק/ג
החלפה	9/ג/340/מק/ג

בעלי עניין:♦ **יזם/מגיש:** קרינסקי גוטליב בע"מ♦ **עורך התכנית:** לורה לוי

♦ אור קמינסקי

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 6158 ח"ח 774-776

מטרת הדיון

דיון למתן תוקף

מטרת התכנית

התחדשות עירונית באמצעות תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 7א70, בהתאם להוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד' - בהתאם לסעיף 62א(א) (21) לחוק לרבות:
 - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
 - הקמת 70 יחידות דיור מעל קומת מסחר, במגרש שבו נמצאים המבנים הטעונים חיזוק הכולל איחוד של 3 מגרשים - בהתאם לסעיף 70ב(א)2),
 - הוספת שטחי שירות תת קרקעיים - בהתאם לסעיף 70ב(א)2),
 - קביעת הוראות לעניין חניה - בהתאם לסעיף 70ב(א)4).
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית - בהתאם לסעיף 62א(א)1).
- שינוי קווי בניין - בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.
- קביעת הוראות בינוי להקמת מסחר בקומת הכניסה - בהתאם לסעיף 62א(א)5).

פרטים:**א. נתונים כמותיים:**

- מס' יח"ד קיים בהיתר: 21
- שטח יח"ד ממוצע קיים בהיתר: כ-65 מ"ר
- מס' יח"ד מוצע: 70
- שטח יח"ד ממוצע מוצע: 84 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)
- יחס הריסה ובניה מוצע: 1:3.3

ב. גבולות התוכנית:

התכנית ממוקמת בשכונת יד לבנים, על פינת הרחובות חורגין ועוזיאל. מצפון לתכנית נמצא רחוב חורגין ממוקמת גינת בר אילן, מדרום לתכנית רח' הרכסים, מערבית לתכנית חלקות בייעוד מגורים (716 ו-617), מזרחית לתכנית רח' עוזיאל שמעברו חלקות בייעוד מגורים וחזית מסחרית.

ג. רקע (ראו רקע לדיון הנוכחי בסעיף מס' יז):

1. על שלוש החלקות קיים מבנה בצורת ח משנות ה-60 בן 2 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית. בקומה העליונה ישנן מספר מרפסות בולטות שנסגרו.
2. פרוט על זכויות מאושרות: לפי תשריט בית משותף השטח הבנוי למגורים הינו 1362.3 מ"ר, השטח הבנוי למסחר הינו 381.34 מ"ר ושטחי השירות הבנויים הינם 102 מ"ר. משמע סה"כ השטח הבנוי הינו 1845.6 מ"ר.
3. התכנית נמצאת ממול לגינת בר אילן ובקרבה לשדרות ירושלים, בקרבת התכנית מקודמת בימים אלה תכנית תחנת הרא"ה של המטרו, אשר תוביל להתחדשות גדולה באזור שדרות ירושלים לכיוון רח' הרא"ה.

ד. תכנית כוללת:

תכנית המתאר הכוללת הומלצה להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית בנובמבר 2022. התכנית נותנת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית, ובתוך כך קובעת את גובה הבינוי המרבי האפשרי וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר יבחנו פרטנית את ערכי המקום ודיוק הגובה המתאים. ברחוב עוזיאל שבשכונת יד לבנים קבעה תכנית המתאר בינוי בגובה שלא יעלה על 9 קומות ברוטו, בנוסף, עוזיאל מתוכנן כציר ירוק משני עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ה. מדיניות השכונה/ציר:

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

ו. מדיניות מחוזית:

התכנית ממוקמת במרחק של בין 250-350 מ' מתחנת מטרו הרא"ה.

ז. מצב מוצע

1. מונה תדפיס תקנון: 14 מונה תדפיס תשריט: 10
2. תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, בינוי של מבנה בגובה של 10 קומות מעל קומה מסחרית הכוללת גלריה. סה"כ מוצעות 70 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר ליח"ד. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:
 - א. זכויות בנייה לכל שימוש - 5,050 מ"ר עיקרי ו-2,300 מ"ר שירות לשימוש המגורים. 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות לשימוש המסחר.
 - ב. קווי בניין - קו בניין 3 מ' לכיוון רח' חורגין, במקום 4 מ' במצב הקיים, קו בניין 0 לכיוון רח' עוזיאל, קו בניין 3 מ' לכיוון דרום וקו בניין 3 מ' לכיוון מערב.

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

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

י. סיכום חוות דעת פרוגרמטית:

- 10.1. הפרויקט הנבחן מציע 70 יח"ד המהוות תוספת כ-154 תושבים.
- 10.2. בעקבות המחסור במעונות יום המוצג במסמך זה, מוצע לבחון שילוב של מעונות יום בשטחי הציבור באזור הפרויקט. מלבד המחסור הגבוה בכיתות מעון יום, בעת האחרונה פיקוח מעונות היום הועבר למשרד החינוך, כאשר האחרון מנחה עקרונית את הרשויות העירוניות להיערך למתן מענה ציבורי זה לתושבים. בהתאם, יש לאפשר בעת הצורך יצירת שטחי חוץ מתאימים. ככל ויקודם מבנה למעון יום, יש להקצות שטחי חוץ מתאימים (305 מ"ר סה"כ).
- 10.3. ניתן לראות כי עשוי להיות מחסור משמעותי עתידי בכיתות בייס יסודי. היה ניסיון לקדם תוספת כיתות בייס "עתידי" הצמוד לשטח הפרויקט, אך כרגע התוספת מוקפאת ולמעשה לא ניתן בשלב זה להרחיב את מסי הכיתות בו בהתאם להנחיות מסי החינוך. לכן, מוצע לבחון תוספת בייס או אגף באחד מבייס הקיימים באזור רישום יסודי ג'. כמו כן, ניתן לשקול בטווח העתידי הרחוק תוספת בייס לאזור זה, אולי במסגרת תכנית המטרו שמקודמת במקביל ועשויה גם היא להעמיס תוספת יח"ד לאזור.
- 10.4. במרחב הבדיקה קיים מחסור משמעותי בשטחי שצ"פ "סף הבית" (שכונת), והפרויקט הנידון מייצר ביקוש של כ-0.5 דונם שצ"פ נוספים. בהתאם, מוצע לבחון הקצאה של שטחי שצ"פ בפרויקט ו/או כיכר עירונית או שטחי ציבורי אחרים היכולים לשרת את התושבים.
- 10.5. בתוכנית זו אין כלל שב"צים או הפרש למבני ציבור, מוצע לבחון האם ניתן להוסיף שטחים מלבד תוספת המסחר.

יא. בחינה שמאית:

מדובר על פרויקט המבקש הריסה של 21 יח"ד קיימות ו- 256 מ"ר מסחרי, והקמה של 70 יח"ד חדשות (מכפיל 3.33 למגורים). הדו"ח הכלכלי מציג שורת רווח של 14.2%, שהיא מתחת לסף הרווחיות המינימלי הנדרש. עברתי על הדו"ח הכלכלי, ורובו נמצא כסביר ומתאים. עם זאת, ישנם מספר אלמנטים שיש בהם בכדי להוביל לתוצאה שונה. לדוגמא, עלות בניית מרתף בסך 3,800 ש"ח גבוה מהנדרש. תכנון ויועצים 30,000 ש"ח ליח"ד נמצא על הרף העליון. עו"ד דיירים לפי 30,000 ש"ח ליח"ד נמצא על הרף העליון. היטל השבחה הביא בחשבון ממ"דים. אומדן ההיטל יחושב להיתר, בהינתן פטור ממ"ד. ניהול ותקורות חושבו לפי 4%. ארון וניהול דיירים חושבו לפי 25,000 ש"ח ליח"ד קיימת. שיווק ופרסום מחושב לפי 2%. קרן תחזוקה מחושבת לתקופה של 5 שנים ולא 10. שינוי כלל האלמנטים הנ"ל מוביל אותי לרווחיות של כ- 20%, אשר יש בה בכדי להפחית כ- 7 יח"ד מסל זכויות הבניה המבוקש.

יב. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2024019 מיום 24/11/2024. בחוות דעת אגף התכנון אשר הוצגה

לדיון:

להמליץ לוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים:

1. הערות היועצת המשפטית:

- א. יש להוסיף בסעיף 1, "הגדלת השטח הכולל לבנייה" מתוקף סעיף 70ב(א)(1).
- ב. בהמשך סעיף 1 אין קשר לסעיף 70ב(א)(2). הקמת 70 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(11).

2. צפיפות:

א. **מספר יחידות הדיור:**

1. בתכנית מוצעות 70 יח"ד שמהוות מכפיל 3.3: 1, מכפיל גבוה משמעותית מהמכפיל המקובל לשכונה.
2. בהתאם לטבלת המכפילים המאושרת מישיבת הוועדה המקומית מס' 2020030 מיום 27/12/2020, המכפיל המירבי למימוש הינו 2.6: 1, קרי 55 יח"ד. טענת היזם הינה כי מספר זה של יחידות דיור מעניק כלכליות גבולית לפרויקט. בבחינת השמאי היועץ לוועדה המקומית עולה כי ניתן לצמצם 7 יח"ד ולהשאיר את הפרויקט כלכלי. לאור זאת יש להפחית את מספר יחידות הדיור המרבי בפרויקט ל 63 יח"ד. יש להפחית את השטחים בהתאם (הפחתה של 504 מ"ר עיקרי).
- ב. תמהיל:
פרויקט זה מייצר מספר רב של יחידות דיור יחסית לגודל הפרויקט. נבקש מהוועדה לאפשר לאגף תכנון גמישות בהגעה לתמהיל בו היקף דירות קטנות גדול יותר (ובשטח קטן יותר מ-65 מ"ר). דירות קטנות בשטח של כ-45 מ"ר לרב מצריכות פחות שירותים עירוניים (כמו גני ילדים וכדומה). הבחינה תעשה בליווי של יועץ הפרוגרמה ושמאי הוועדה לצורך הגעה לתמהיל מיטבי ולאישור מהנדסת העיר. יתכן ששינוי זה יעלה את מספר יח"ד בפרויקט תוך שמירה על שטחי הבניה.
3. זכויות בניה:
 - ג. מבוקשים 45% שטחי שירות, אחוז גבוה מאוד ביחס לתכנית בינוי מרקמי. יש לעדכן את אחוז שטחי השירות ל-35% בהתאם למקובל. תתאפשר הקלה מסעיף זה ככל שיוכח בפני אגף התכנון שהפרויקט מצריך יותר שטחי שירות.
 - ד. מבוקשים 4,900 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע שהם כ-370% מגודל המגרש, יש לעדכן לגודל מקסימלי של 3,353 מ"ר בהתאם לסעיף 70 ב לחוק התכנון והבנייה המתיר בנייה של עד 3 מפלסים בתת הקרקע (מינוס 15% שטחי חלחול נדרשים).
4. בינוי
 - א. גובה בינוי: מבוקש מבנה בן 11 קומות (9 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וחדרים על הגג בתכנית גבוהה) מדובר בחריגה מתכנית המתאר הכוללנית ומהמדיניות בשכונה שמתוות בינוי בגובה של 9 קומות ברוטו. כמו כן גם במסגרת התכנית הביניינית מדובר ברחובות עם מסחר על 10 קומות ברוטו.
מדובר בתב"ע המצומצמת בשטחה אשר לה מגרש פינתי, בהתחשב במגבלות אלו, הפחתה של קומה יכולה להשפיע על היכולת להתחדש במתווה זה לפי הנתונים הכלכליים הקיימים היום.
במקרה זה נמליץ על המשך קידום הפרויקט תוך עשיית מאמץ משמעותי להגיע לבינוי של 10 קומות ברוטו. גובה סופי בין 10-11 קומות והנסיגות בקומות עליונות יקבע מול הצוות המקצועי לאחר הפחתת השטחים והתיאום עם השמאי.
 - ב. קווי בנין: קו הבניין המוצע לכיוון רח' חורגין הינו 3 מ'. קו בניין הקטן מקו הבניין הקיים לרחוב שהינו 4 מ'. אנו מבקשים לעדכן את קו הבניין לקו בניין 4 מ' בהתאם למצב הקיים.
 - ג. תכסית: לא מצוינת תכסית מרבית לבינוי. נבקש להוסיף לטבלה 5 תכסית של עד 60% היות ומדובר במגרש בן 1.315 דונם. בהערה ניתן להוסיף תכסית של עד 70% לקומת הקרקע.
 - ד. שימושים:
 1. לא יותרו משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים בתוך דירות המגורים.
 2. אחסנה למגורים תותר רק בתת הקרקע.
 3. לא יותרו חדרי משחק.

4. בכל אופן, יש להתאים את השימושים לתכנון חושב רישוי.

ה. מסחר:

1. מבוקשים 400 מ"ר למסחר סה"כ (עיקרי + שירות) ותוספת של קומת גלריה בנסיגה של 1.5 מ' מהחזית. יש לעדכן לנסיגה מינימלית של 2 מ' לגלריה מהחזית לרחוב. שטחי מסחר שלא ימומשו יתכלו.
2. יותר מסחר רק בקומת הקרקע.
3. המרווח הקדמי מחזית המסחר ועד לקו המגרש יקבע כזיקת הנאה.

ו. מרפסות:

1. מבוקש שטח ממוצע של 14 מ"ר למרפסת, סה"כ 980 מ"ר למרפסות, יש לעדכן לשטח ממוצע של 12 מ"ר, קרי 744 מ"ר 633 יח"ד.
2. לא מאושרת בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. יש לעדכן להחלפה גם בטבלת יחס בין תכניות.
3. יש להסביר את שטח המרפסות הכולל ששונה משטח המרפסות למגורים.

ז. **דירות גן:** מיקום לפי הנחיות מרחביות.

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

5. תנועה וחניה:

חניה – עבור 100% מהחניות בפרויקט תהייה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

6. פיתוח:

- א. מיקום רמפת הגישה לתת הקרקע ייבחן ע"י יועצת הפיתוח, אגף התנועה ואגף תשתיות. תבחן העברת את הרמפה אל בין שני הבניינים.
- ב. יש להרחיב את זיקת ההנאה כלפי רחוב עוזיאל ל-2 מטר.
- ג. תחום זיקת ההנאה, לכל אורכו בשני הרחובות, יהיה פנוי ממתקנים ומכל אלמנט בנוי ויפותח ברצף כהמשך של המדרכה הציבורית.
- ד. בדופן המערבית של המגרש של המגרש עובר קו ניקוז עירוני. יש לתאם את הנושא עם אגף תשתיות.
- ה. יש לתכנן נטיעת עצים חדשים הן לאורך הרחובות עוזיאל וחורגין והן בתחום הפרויקט.
- ו. החזיתות לרחובות יהיו עם מסחר רציף וללא חדרי שירות/טכני.
- ז. 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.
- ח. יש להראות תכנון של הפיתוח כולל מפלסים וגבהים של הפיתוח והגדרות, כמו כן יש להציג חיבור פיתוח לסביבתו גם בחתכים.
- ט. יש לקבוע בתקנון התכנית כי מיקום רחבת כיבוי אש ייבחן בשלב תכנון עיצוב אדריכלי ויתואם עם יועצת הנוף של הוועדה.
- י. **15% מהשטח הפרטי במגרש ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. ככל שישנו צורך, שימוש במתקני החדרה יהיה בנוסף לשטחי חלחול בנדרש לעיל.**
- יא. פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג. לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכוון מעברים ציבוריים.
- יב. סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.
- יג. רצועת החזית צריכה להיות פנויה מפיתוח ובזיקת מעבר המשכית למדרכה. גובה הכניסות צריך להיות בהתאם לגבהי המדרכה.

ד. יש לעדכן את התכניות הסטטוטוריות התקפות בסביבת התכנית ברקע התשריט ונספח הבינוי.

טו. לא יותרו חדרי עגלות בחזית לרחוב.

7. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא:

א. גגות מועילים (כחול/ירוק) ושימוש במתקני החדרה יהיו בנוסף ל-15% תכסית פנויה.

ב. בניין חדש הכולל שטחי מסחר יחויב בפירי אוורור שיעלה עד למעל הגג העליון וייתן מענה לכל יחידות המסחר.

ג. בקומת המרתף יוקצה חלל ייעודי לשימוש כחדר קירור למזון.

ד. תהיה הקפדה על מניעת זיהום אור ומניעת סנוור ישיר או עקיף. לא יותר שימוש בתאורת הצפה, והתאורה תהיה רציפה ולא מרצדת/מהבהבת.

8. **עצים בוגרים:** סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.

9. **סטייה ניכרת:** כל חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת

10. הוראות הפקעה ורישום:

א. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ב. תנאי להפקדת התכנית הינו עדכון מדידה לפי תת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.

11. תנאים בהליך רישוי:

תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: סימון זיקות הנאה, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, הוראות לנטיעות ושתילה כולל מיקום וכמות, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, העיצוב האדריכלי, כניסות למבנים, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – בתיאום עם אגף התכנון.

12. תנאים להפקדת התכנית:

א. מסמכי התכנית יתוקנו במלואן, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.

ב. התחייבות לחתימה על הסכם עם הגורם הרלוונטי בעיריית רמת גן למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות.

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

ד. אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה והחניה.

ה. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.

ו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, לאחר קבלת התייחסותה והטמעתה במסמכי התכנית.

ז. אישור פקיד היערות לסקר העצים.

13. מימוש התכנית:

א. מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו. אם בתום 10 השנים לא יוצא היתר בנייה,

יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו ויחזרו לזכויות בתב"ע הקודמת.

ב. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות ובלבד שהבקשה להארכה תוגש טרם פקיעת ה-10 שנים.

14. הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובנייה:

א. יש לעדכן את שם התכנית ל"רג/מק/1925- התחדשות עירונית עוזיאל 64- חורגין 40"

- ב. יחס בין תכניות- יש להוריד את הכפיפות לתכנית רג/ג/29/340 ולהוריד את ההערות ליחס שמופיעות בשתי התכניות האחרות בכפיפות.
- ג. התאמת השטחים בין טבלת איחור וחלוקה לטבלה 3.2 וטבלה 5.
- ד. בסעיף 2.2.1 (ב) יש לתקן את סעיף הסמכות לסעיף 70ב(א)(1).
- ה. בסעיף 2.2 יש להוסיף סעיף המתיר מעל ל400% שטחי בנייה סעיף 70ב(ג)(1).
- ו. בסעיף 2.2 יש להוסיף סעיף על קביעת זיקת הנאה.
- ז. בסעיף 6.1.1.1 יש להוסיף- 30% לפחות משטח הגג יתוכנן כגג כחול.
- ח. ישנה סטירה בין סעיף 4.1.1.1 (3) (שימושים) לסעיף 4.1.2 ב. יש להסיר את ההוראות בסעיף 4.1.1.1. המתירה מחסנים בקומת הקרקע והקומות הטיפוסיות.
- ט. סעיף 4.1.2 א המסחר יהא בקומת הקרקע ובגלריה בלבד. תהיה הפרדה מלאה במבואות והשימושים בין המגורים למסחר.

יג. תוקף החלטה: שנה אחת.

יד. בוועדת משנה מס' 2024019 מיום 24/11/2024 הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים והתיקונים הבאים:

- 1. מספר יחידות דיור לא יעלה על 68 יח"ד.
- יש להתאים את השטחים לפי גודל יח"ד ממוצע במכפלת מס' יח"ד.
- 2. קו בנין לרחוב חורגין ללא שינוי מהמוצע בתכנית. קו בנין לרחוב עוזיאל לפי המוצע ובעדכון של קו בנין 2 מ', והבלטת מרפסות 0.5 מ'.
- 3. גודל ממוצע למרפסות - 14 מ"ר.
- 4. תתאפשר גמישות מוגבלת באחוז החלחול בתיאום יועצת הנוף של הועדה.
- 5. תקן חניה 0.6-0.8.
- 6. גובה קומת מסחר וגלריה נמוך ככל הניתן.
- 7. יתר התיקונים וההערות בהתאם לחוות דעת אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

טו. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2025015 מיום 12/08/2025. להלן חוות דעת אגף התכנון אשר

הוצגה לדיון:

לאור בחינה מחודשת לעניין התכנית וחשובי השטחים, אגף התכנון ממליץ על השינויים הבאים:

- 1. יש להוסיף לטבלה מס' 5 בהוראות התכנית - תכנית של עד 70%.
- 2. יש לאפשר מעבר לחישוב זכויות נפחיות. יובהר כי לא תתאפשר תוספת שטח עבר למאושר בהחלטת וועדת המשנה מס' 2024019 מיום 24/11/2024, **אלא רק דרך הצגת הסימון וזאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון.**

3. מרפסת הדירה בקומת הגלריה תופנה לחזית הצד ולא לחזית הראשית.

טז. בוועדת המשנה מס' 2025015 מיום 12/08/2025 הוחלט:

הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון בהתאם לוועדה מס' 2024019 ובכפוף לתנאים הבאים:

1. יש להוסיף לטבלה מס' 5 בהוראות התכנית - תכסית של עד 70% .
2. יש לאפשר מעבר לחישוב זכויות נפחיות. יובהר כי לא תתאפשר תוספת שטח מעבר למאוסר בהחלטת וועדת המשנה מס' 2024019 מיום 24/11/2024 , אלא רק דרך הצגת הסימון וזאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
3. מרפסת הדירה בקומת הגלריה תופנה לחזית הצד ולא לחזית הראשית.
4. תוספת של 21 מ"ר לשטח המסחר ובסך כולל של 7617 מ"ר.
5. שטח החניון יהיה 3675 מ"ר - בהתאם לאישור אגף התנועה.

פרטי ההצבעה:

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

יז. רקע לדיון הנוכחי:

התכנית הועברה לבדיקה לפי סעיף 109 לחוק והוחזרה ע"י הוועדה המחוזית כטעונה אישור השר לאור המצאות התכנית בתחום תמ"א 70, ועל כן נדרשת לעמוד בהוראות התכנית. בוועדת המשנה מס' 2024019 מיום 24/11/2024 , הובאה תכנית זו לדיון ובה הוחלט להפקידה בתנאים, טרם אישורה של תמ"א 70. על פי הוראות המעבר המפורטות בסעיף 6 להוראות תמ"א 70 : תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו. מתוקף סעיף זה, התכנית מובאת כעת לדיון נוסף למתן תוקף.

המלצת מהנדס העיר

מתן תוקף לתכנית בהתאם לחו"ד אגף התכנון

החלטות

מתן תוקף לתכנית בהתאם לחו"ד אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מתאר מקומית: 506-1371079**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

שם: התחדשות עירונית אבא הילל - העם הצרפתי, רמת גן - רג/1941
נושא: דיון חוזר בהתאם להחלטת הועדה
 רמת-גן

שטח התוכנית: 5,394.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 13 גרסת תשריט: 13

יחס	לתכנית
כפיפות	506-1085653
החלפה	רג/289/א
החלפה	רג/340
כפיפות	רג/340/ג/25
החלפה	רג/340/ג/3
כפיפות	רג/340/ג/31
כפיפות	רג/340/מק/ג/17
כפיפות	רג/340/מק/ג/50

גבולות התוכנית

מתחם בין הרחובות אבא הילל מדרום, העם הצרפתי מצפון.

בעלי עניין:

קטה גרופ - חטיבת הייזום בע"מ

יזום/מגיש:

גיא מילוסלבסקי

עורך התכנית:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6210 חלקות: 113-106-295

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית.

מטרת התכנית

תכנית במסלול התחדשות עירונית במסגרת תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש. התוכנית מציעה הריסת 9 מבני מגורים ובהם 66 יח"ד ובינוי של 4 מבני מגורים בני 10 קומות ובהם 163 יח"ד וחזית מסחרית, תוך הקצאת שטחים לטובת שטח ציבורי פתוח.

עיקרי הוראות התכנית

1. בהתאם לתיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 - "תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה" (חלופת שקד) במסגרת מסלול הריסה ובנייה מחדש בסמכות ועדה מקומית.
2. קביעת זכויות בנייה בהתאם לסעיף 70ב(א) ו-70ב(ג)(1)(א) מ-4,865.92 מ"ר ל-22,070 מ"ר עד 500%.
3. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התוכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(1).
4. שינוי יעוד ממגורים ב' ליעודים הבאים: מגורים, שצ"פ - בהתאם לסעיף 62א(א)(2).
5. הוספת שימושים למסחר בהתאם לסעיף 62א(א)(11), ללא תוספת זכויות בהתאם לסעיף 70ב.
6. שינוי קווי בניין בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
7. קביעת מספר הקומות וגובה המבנה, בתסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
8. קביעת 163 יח"ד בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(8).
9. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(15).
10. קביעת הוראות עיצוב בינוי ופיתוח בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(5).
11. שינוי הוראות לבינוי ותכסיות, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62א(א)(9).
12. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר רכב, בהתאם לסעיף 62א(א)(19).

פרטים:**א. נתונים כמותיים:**

1. מסי יח"ד קיים בהיתר (לפי נתוני יזום): 66
2. שטח יח"ד ממוצע קיים בהיתר (לפי נתוני יזום): 73.7 מ"ר
3. מסי יח"ד מוצע: 163
4. שטח יח"ד ממוצע: 104

ג. רקע לדיון בוועדת המשנה מס' 2025011 מיום 15/06/2025 :

התכנית נשואת הדיון, הינה תכנית להתחדשות עירונית בשטח של כ- 5.4 ד' הממוקמת בשכונת וותיקים בתחום לאורך רחוב אבא הלל בכתובות 79-95 (אי זוגי). במסגרת התכנית מוצע פינוי של 66 יח"ד ישנות ב-9 מבנים ישנים ובמקומם תכנון של 4 מבנים חדשים בגובה של 10 קומות לצד הקצאה ציבורית של כ- 600 מ"ר לטובת מגרש ביעוד ציבורי פתוח.

ג. מצב קיים:

1. פרוט על המבנים הקיימים: 9 מבני מגורים קיימים בין 2-4 קומות
2. פרוט על זכויות מאושרות: המבנים נבנו בהתאם לתוכנית רג/340 ביעוד מגורים ב' המאפשרת 9 יח"ד במגרשים עד 4,450, ועד 4 קומות, ונעשו הפקעות לאבא הלל להרחבת הדך ע"י ע"פ תוכנית דרך אבא הלל רג/289 א'.

ד. תכנית כוללת:

1. בתאריך 21.11.2023 תכנית המתאר הכוללת של רמת גן – 506-0471433 אושרה ע"י הוועדה המחוזית להפקדה בתנאים. במסגרת תכנית המתאר מוגדרים עקרונות תכנון לרבות גובה הבינוי.
2. בהתאם לנספח העיצוב העירוני - גובה הבינוי המוגדר בתכנית המתאר באזור בו ממוקמת התכנית – הינו בגובה של 9 קומות עם אפשרות לתוספת של עד 25% תוספת.

ה. מדיניות השכונה/ציר:

מדיניות שכונ ותיקים
בהתאם למדיניות שכונת ותיקים, התכנית ממוקמת בקו המתאר של השכונה ומקצה שצ"פ למעבר הולכי רגל ושהיה מפנים השכונה אל ציר התנועה ברח' אבא הלל. הבינוי המוצע בתכנית הינו בינוי מרקמי עד 10 קומות תואם מדיניות, חניה בתחום התכנית ותכנית מרתפים הלוקחת בחשבון עצים קיימים בתחום המגרשים וברחובות הגובלים. כמו כן, מוצעת חזית מסחרית בחזית רח' אבא הלל עם זיקת הנאה למעבר הציבור ומוצעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 2 מ' גם בחזית רח' העם הצרפתי להרחבת הרחוב השכונתי בהתאם למדיניות.

ו. מצב מוצע

1. מהדורה תקנון 13 תשריט: 13
2. תיאור המצב המוצע:
התוכנית מציעה הריסת 9 מבני המגורים הקיימים והקמת 4 מבנים מגורים בני 10 ק' הכוללים 163 יח"ד, חזית מסחרית ברח' אבא הלל, ע"ג 4 קומות מרתף משותף ומעבר רכב בתת הקרקע בזיקת הנאה. במרכז התוכנית מוצע שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 600 מ"ר המקשר את רשת הרחובות בשיכון ותיקים, רח' העם הצרפתי לאבא הלל.
התכנון מקודם בהתאם למדיניות שכונ ותיקים ולתכנית הכוללת המופקדת. התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי שכונתי, חיזוק החיבור בין פנים שיכון ותיקים ורח' אבא הלל ויצירת מרחב ציבורי פתוח איכותי, זיקות הנאה למעבר הולכי רגל והוספת שימושי מסחר.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כלל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965.
3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית המוצעת:
א. זכויות בנייה לכלל השימושים- מגורים עיקרי: 15,275 מ"ר וכ-200 מ"ר מתוכם לטובת מועדון דיירים מסחר עיקרי 1,100 מ"ר. סה"כ 22,070 מ"ר עיקרי ושרות על קרקעי
ב. 4 מבני מגורים מרקמיים בני 10 קומות וחזית מסחרית לרח' אבא הלל.
ג. תכסית מותרת- 75%
ד. קווי בניין- קו בניין לאבא הלל 0.0 מ', קו בניין לעם הצרפתי 3 מ', זיקת הנאה של 2 מ' לחזית העם הצרפתי.
ה. הקצאת 600 מ"ר לשצ"פ במרכז התכנית עם זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב לחיבור שני מתחמי החניון המשותף לפרויקט.

א. חוות דעת אגף התכנון -

להפקיד את התכנית בסמכות מקומית בהתאם לתיקונים והתנאים הבאים :

1. זכות הגשת תכנית

בהתאם לבחינת תנאי סף – קיימת זכות להגיש תכנית בסמכות מקומית.

2. מתווה תכנון עירוני

התכנית המוצעת מציעה תכנון התואם לעקרונות תכנית הכוללנית המופקדת ובמסגרתה ירסו 66 יח"ד ובמקומם יוקמו 163 יח"ד ב- 4 מבני מגורים מעל קומת מסד מסחרי מלווה רח' לאורך אבא הלל לצד הקצאת מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 600 מ"ר. בהתאם לבחינה עקרונית מדובר במתווה אשר מאפשר תועלת ציבורית אפקטיבית תוך שמירה על גובה בינוי התואם את תכנית המתאר. מספר דיוקים במתווה יפורטו בסעיפים הבאים של חו"ד.

3. מס' יח"ד בתכנית

א. בהתאם לנתוני היזם במתחם קיימות 66 יח"ד, ובתכנית מוצע לאפשר 163 יח"ד חדשות המשקפות את מכפיל השמאי 1:2.46 כפי שהוגדר במדיניות העירייה בשכונה. מכיוון שכמות יח"ד המוצעת תואמת למכפיל השמאי השכונתי לפי המדיניות, אנו ממליצים לאפשר את כמות יח"ד המבוקשת.

ב. בנוסף מבוקש לאפשר "דירוריות" בשטח עד 50 מ"ר המוצמדות ליח"ד "מארחת" גדולה יותר ובהיקף של עד 25% מסה"כ הדירות בתכנית.

על מנת שלא ליצור עומס פרוגרמתי נוסף - יותר לפצל מתוך יח"ד בשטח הגדול מ- 120 מ"ר דירורית אחת ובלבד ששטח הדירורית לא יהא גדול מ- 30 מ"ר ותלות פונקציונלית בהיבט המיגון (פתרון מ"ד לשתי הדירות) תוך רישום הדירורית ויח"ד המרכזית כתת-חלקה אחת במבחינה קניינית.

1. זכויות בנייה

1. גודל ממוצע של יח"ד מוצעת בפריקט היו 105 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) בעוד שממוצע יח"ד במצב הנכנס היו 73 מ"ר בממוצע. מדובר בממוצע גבוה בהתחשב בהפרש בין הגודל הממוצע הנכנס והיוצא. על מנת לאפשר תכנית תמירה יותר של מבני המגורים תבחן אפשרות לצמצם את שטח יח"ד הממוצעת המוצעת ובכפוף לבחינה שמאית לפי תקן 21 של הפרוייקט.
2. מבוקש ניוד זכויות בין תא שטח אחד למגורים למשנהו בהיקף של עד 30%. ראוי לבחון צמצום של זכויות הניתנות לניוד באופן שתשמר פרופורציה בין נפחי הבינוי בשני תאי השטח ובאופן שלא תהיה חריגה מהנפח בינוי.
3. לא יותר ניוד שטחים מתת-הקרקע לעל-הקרקע מכיוון שמבוקש שטח מספק לתכנון המוצע. כמו כן יוטמע בתכנית שזכויות אשר לא מומשו בשלב ההיתר התאינו וזאת על מנת לשמר תכנית בינוי תמירה ככל הניתן.
4. הערה לטבלה 5 – תתוסף הערה לפיה כי תכנית זו ממצה את כלל הזכויות במגרש ותא תתאפשר תוספת זכויות נוספת מתוקף זכויות תכניות מאושרות.

2. תועלות ציבוריות -

א. מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח

- א. במסגרת המתחם מוצעת הקצאה של מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 600 מ"ר. בהתאם לתכנית מתחת לשצ"פ מוצע בתת הקרקע זכות מעבר בחניון הרכבים התת הקרקעי לטובת דיירי הבניין ברוחב של 6 מ'. תבחן אפשרות לביטול המעבר התת-קרקעי והפרדה החנייה התת-קרקעית לפי תאי השטח למגורים באמצעות כניסה נפרדת לכל תא שטח.
- ב. תבחן אפשרות להוספת זיקת הנאה נוספת בדופן המערבית של התכנית מרח' העם הצרפתי לרח' אבא הלל ברוחב 3 מ'. זיקת ההנאה תתאפשר ככל ולא תיווצר מניעה לאפשר רמפה נוספת באזור זה במידת הצורך.

3. קוי בניין ומרחק בין מבנים

- קו בנין קדמי לכיוון רח' העם הצרפתי לא יפחת מ 3 מ' , קווי בניין צידיים יוגדרו כ- 3 מ' לכל כיוון ומרחק בין בנייני מגורים יהא לפחות 7 מ'. תבחן אפשרות לנסיגת קומות מגורים לכיוון שצ"פ במרחק שלא יפחת מ- 3 מ' בהתאם להנחיות אגף התכנון.
4. **גובה בינוי** – גובה הבינוי המוצע בתכנית היו 11 קומות ברוטו , הגובה חורג מתכנית המתאר אשר מגדירה גובה של 9 קומות עם גמישות בהתאם לשיקול הוועדה המקומית ובתנאים מסויימים. אנו נבקש להגדיר את גובה הבינוי המקסי' ל- 10 קומות ברוטו, בהתאמה לתכנית האב והתכנית הכוללנית.

5. בינוי

1. החזית הפונה לרחוב תתוכנן כחזית הפונה לשטח ציבורי.
2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, גישה לגני הילדים, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – בתיאום עם אגף התכנון.
3. לא תותר חריגת מרפסות מעבר לקווי הבניין.
4. לא יותרו דירות גן בתחום התכנית.
5. יוגדרו נסיגות בקומת הגג של 3 מ' לפחות לכיוון אבא הלל והשצ"פ ותכנית שלא תעלה על 75%.

6. יחס בין תכנית -

תכנית זו הינה תכנית חדשה שצריכה להחליף כל תב"ע קודמת עירונית או נקודתית. בהתאם לכך לא יתאפשר יחס של כפיפות או שינוי לתב"עות המאושרות בהיררכיה נמוכה יותר. נושא זה יעודכן בסעיף מתאים ובטבלת יחס בין תכניות בהוראות התכנית.

7. תנועה וחניה -

1. טרם הפקדת התכנית, הסדרי התנועה והחניה יתואמו מול אגף התנועה והתכנון.
2. היקף החניה בפרויקט יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
3. בנוסף לרמפה המוצעת בתחום תא שטח 100 המשרתת את כלל המתחם, תבחן אפשרות עם אגף התנועה לתוספת רמפה בתחום תא שטח 101 על מנת לייתר את הצורך בזיקת הנאה לטובת הדיירים מתחת למגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח. נושא זה ייבחן בכפוף להנחיות אגף התנועה ואגף התכנון.
4. בהוראות התכנית יקבע כי לא יותרו חניות עיליות.
5. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע הרמפה יחל בתחום קווי המגרש בלבד. לא יותר שיפוע בתחום המדרכה.
6. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מתקני חנייה רובוטיים/חצי אוטומטיים או מכפילים בשטח התכנית.
7. יש להציג חתכי רחוב מוצעים – רצועת הליכה, רצועת גינון, נוף, ריהוט רחוב, תאורה וכדו'.
8. לעת היתר ייבחנו כלל השיפועים הרדיוסים רמות השירות והמפלסים.
9. תתאפשר גמישות לקומת מרתף חניה נוספת לצורך עמידה בתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
10. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע הרמפה יחל בתחום קווי המגרש בלבד. לא יותר שיפוע בתחום המדרכה.
11. יש להכין תשתית לעמדות טעינה חשמליות עבור כל מקומות החנייה והתקנת עמדות טעינה בפועל עבור 100% מהחניות.

8. פיתוח

1. יוגש נספח פיתוח בכפוף לתיאום עם יועצת הפיתוח מטעם הוועדה, אשר יכלול סימון זיקות הנאה, גישה לגן ילדים בקומת הקרקע, הוראות להיקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה. יושם דגש על פיתוח ושתילה ברחבה הציבורית. כמו כן יש להראות ממשקים עם חלקות גובלות והמפלסים בהן.
2. מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ לשתילת עצים. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
3. חדרי אשפה לא יופנו לכיוון שטחים ציבוריים וזיקות הנאה, תריסים ושי"ע מחדרי אשפה יוצעו ככל הניתן ולא יופנו לאזורים ציבוריים. הפתרון יוצג כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לאישור אדריכל העיר.
4. יש להראות תכנון של הפיתוח כולל מפלסים וגבהים של הפיתוח והגדרות, כמו כן יש להציג חיבור פיתוח לסביבתו גם בחתכים.
5. 15% משטח התכנית ישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר, שימוש במתקני החדרה ככל ויהיה צורך יהיה בנוסף ל שטח המיועד לחלחול נגר.
6. שמירה על עצים בוגרים - יוטמע בהוראות התכנית שהשמירה על העצים הבוגרים בתכנית תעשה בהתאם לסעיף 83 לחוק התו"ב ובהתאם להנחיות פקיד היערות לעת היתר בנייה.
7. סקר עצים ונספח עצים יוצג לפקיד היערות לצורך תאום ואישור.

9. איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא -

1. תיאום עם מחלקת איכות הסביבה טרם הפקדת התכנית.
2. אורור המרתפים ייעשה באמצעות ארובה שתופנה מעל קומת הקרקע ולא לכיוון מעברים ציבוריים
3. גג המבנה יתוכנן כגג סופח (גג כחול).
4. מערכות מכניות: מפוחי אוורור החניון, דחסנים, משאבות, גנרטורים, חדרי טרנספורמציה ועוד ימוקמו הרחק ככל הניתן מדירות המגורים במבנה המתוכנן ובמבנים השכנים.
5. חל איסור על הזרמת מי מזגנים ו/או מי קיץ למרחב הציבורי (מערכת ניקוז). מי מזגנים ו/או מי קיץ יטופלו באחת מהשיטות הבאות:
 - איגומם במאגר משותף לשימוש מערכת ההשקיה במרחב הפרטי.
 - החדרה למי תהום (במידה ומתאפשר).
 - הזרמה למערכת הביוב (התכנית הסניטארית תיבדק ותאושר ע"י תאגיד מי רמת גן).

10. הוראות הפקעה ורישום -

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

11. תנאים בהליך רישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת מילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
2. במידת הצורך ולפי חוות דעת יועצת הפיתוח, ההסכם יכלול התייחסות לאפשרות של העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', בתחום המקרקעין בתחום התכנית ובסמיכות ככל שיידרש ע"י מהנדס' העיר.
3. אישור וועדה לתכנית לצרכי רישום עבור כל שטח התכנית כולל רישום שטחים ציבוריים על שם העירייה וכן תשריט זיקות

- הנאה בתחום התכנית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה בנושא זה, בפרק ג' סימן ז'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, גישה לגני הילדים, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, כולל מפלסי כניסה ופיתוח, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החנייה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד – בתיאום עם אגף התכנון.
 5. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לעניין הטמעת הנחיות הנוגעות להיבטים סביבתיים, לרבות לנושא, אקוסטיקה, אוורור מרתפים, מטרדי ריח, וממשק בין השימושים השונים בתחום התכנית.
 6. תנאי לתעודת גמר יהא עמידה בתנאים הנדרשים לעניין בנייה בת-קיימא לפי מדיניות הוועדה המקומית לבניה בת-קיימא, ובהתאם לתקן 5281. הנושא יתואם מול מח' איכות סביבה ואגף תכנון.
 7. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
 8. תנאי לקבלת תעודת גמר יהא העברה ורישום השטחים הציבוריים לרבות השטחים הבנויים המיועדים להקצאה ציבורית ע"ש העירייה ללא תמורה.
 9. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת פיתוח המגרש לרבות השלמת החיבורים לכלל התשתיות העירוניות וכן פיתוח של שטחים ציבוריים צמודים ככל שנדרש לפי שביעות רצון מהנדס העיר.
 10. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.

8. תנאים להפקדת תכנית:

- א. מתן התחייבות לחתימה על הסכם מול נציגי העירייה למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
 - ב. אישור מחלקת התנועה ואגף תכנון לנספח התנועה והחנייה.
 - ג. אישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית לתכנית קומת הקרקע והפיתוח.
 - ד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה לעניין הטמעת הנחיות בתחום איכות הסביבה במסמכי התכנית.
 - ה. הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
1. אישור אגף התכנון ואדרי' העיר לתכנון, לעניין הטמעת תיקונים הנגזרים מהחלטת הוועדה ותיקונים טכניים על פי הנחיות האגף, כולל אישור בנושא בינוי עיצוב ופיתוח המוצעים.

1. הערות טכניות:

מסמכי התכנית יתוקנו לאחר הטמעת תיקונים טכניים בכפוף להנחיות אגף התכנון לרבות:

א. הטמעת שם פנימי של התכנית בכל המסמכים של התכנית: רג/1941

ב. בסעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרת יהא מסוג "החלפה" ולא "שינוי".

2. תוקף החלטה - חצי שנה.

3. **רקע לדיון הנוכחי:** אורכה לשם הוכחת בעל עניין בקרקע לשם עמידה בסעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה. תינתן אורכה לחודש נוסף ועד לתאריך 11.2.2026.

המלצת מהנדס העיר

להאריך את החלטת הוועדה המקומית בחודש נוסף עד לתאריך 11.2.2026, בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון.

החלטות

להאריך את החלטת הוועדה המקומית בחודשיים נוספים עד לתאריך 11.03.2026, בכפוף לחו"ד אגף התכנון בדיונים הקודמים וההשלמות הנדרשות כמצויין בחו"ד אגף התכנון. מעבר לתאריך זה, תיסגר התכנית ללא אפשרות להארכה נוספת וללא דיון נוסף, זאת לאור לוחות הזמנים ודרישות מנהל התכנון לעמידה בלוחות הזמנים הקבועים בחוק.

פרטי ההצבעה:

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

שם: ביאליק בן יוסף - רמת גן / סעיפים 77-78

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 3,596.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 1 גרסת תשריט: 1

בעלי עניין:**♦ יזם/מגיש:**

משולם לוינשטיין

וועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן

אורי גרשון מילוסלבסקי

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

גוש: 6127 חלקות: 374-372, 389, 627

גוש: 6127 חלקות: 810 ,

מטרת הדיון

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות מתחם "ביאליק-בן יוסף" ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

מטרת התכנית

מטרת תכנית זו הינה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת שמטרתה התחדשות עירונית 'מתחם ביאליק בן יוסף' בעיר רמת גן בהתאם לסעיף 77 וקביעת תנאים והגבלות על הוצאת היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

עיקרי הוראות התכנית

קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:

- לא יינתן היתר להריסה ובניית מבנה חדש.
- לא יינתנו היתרי בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
- לא יינתנו היתרי בניה לתוספת בינוי על מבנים קיימים, למעט היתרים לביצוע תשתיות ולצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.
- תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מביניהם.

פרטים:**א. רקע בהליכי תכנון קודמים:**

- במתחם קודם במשך מס' שנים מתחם תמ"א 38/2 על כתובות בן יוסף 4 חלקה 372 ובן יוסף 6 810. הליך זה החל בשנת 2017 ונדחה בוועדה המקומית ב2019 מתוך רצון לקדם מתחם פינוי בינוי.
- במשך שנתיים בוצעו פגישות רבות עם אדריכל העיר הקודם והצוות המקצועי בכדי לבחון את אופי הבינוי במתחם. במסגרת תיאום התכנון נבחנו חלופות לבינוי מרקמי אל מול חלופות שמאפשרות בינוי נקודתי גבוה יותר. נמצא כי ככל שמתכנסים לחלופה מרקמית פוחתת היכולת לקבלת תועלת ציבורית ופוחתת היכולת לקלוט את 2 החלקות היושבות על רחוב ביאליק. ניכר כי ישנו קושי מהותי לקדם תכנון מרקמי שיכלול את כל תחום התכנון בערכים הכלכליים הנהוגים היום.
- לאחר מיצוי של תהליך חלופות שאינו מתכנס לתוצר אדריכלי המקובל על אגף התכנון, עלתה לדיון יוזמה זו בפני הוועדה לקבלת החלטה בנוגע לאופן קידום התכנון במתחם זה והוצעו חלופות תכנון.
- להלן חלופות התכנון אשר נדונו במליאת הוועדה המקומית מס' 2025001 מיום 5/1/2025:**

- חלופה 1 –** על כל תחום התכנון. 3 מבנים מרקמיים בעלי 10 ק' עם חזית מסחרית לרח' ביאליק ושטח למבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע בחיבור בין המבנים המזרחיים – כ-300 מ"ר. 47 יח"ד קיימות, 132 יח"ד מוצעות.
- חלופה 2 –** על כל תחום התכנון. מגדל בן 15 ק' על רח' ביאליק עם חזית מסחרית וכ-2 קומות למבנים ומוסדות ציבור, כ-1,300 מ"ר ברוטו. 2 מבנים מרקמיים בעלי 10 ק' בשימוש מגורים בלבד. 47 יח"ד קיימות, 132 יח"ד מוצעות.

מס' דף: 23

- ג. חלופה 3 - קו כחול מצומצם ללא הכתובות ביאליק 31 ו-33. 2 מגדלים בעלי 20 ק' עם חזית מסחרית לרחוב ביאליק, הקצאת שטח ציבורי של כ-600 מ"ר.
 - ד. חלופה 4 - קו כחול מצומצם ללא הכתובות ביאליק 31 ו-33. ללא ביאליק 31 ו-33 - 2 מבנים מרקמיים בעלי 10 ק'. 31 יח"ד קיימות, 81 יח"ד מוצעות. ללא שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
 - ה. חלופה 5 - קו כחול מצומצם ללא הכתובות ביאליק 31 ו-33. חלופת תמ"א 38 - 3 מבנים מרקמיים בעלי 10 ק'. 31 יח"ד קיימות, 86 יח"ד מוצעות. ללא שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
 - ו. בישיבת הכנה לקראת הדיון הנוכחי עלתה חלופה נוספת שמתייחסת לבינוי מרקמי תוך מתן התועלות הציבוריות הבאות:
 - א. מתן זיקת הנאה לרכבים בעבור כניסה תת קרקעית לחניון עתידי ככל שיבנה מתחת לבנים המועצה בחלקת העירייה הצמודה.
 - ב. שטח ציבורי מבונה לצרכי ציבור שמאפשר משרדי עירייה ופונה לכיוון הרחבה של בנין המועצה ובנוסף מיצר גישה למשרדים גם דרך רחוב בן יוסף.
 - ג. הפקעה של כ-1 מ' לטובת הרחבת שדרת עצי הברוש מזרוע לבנין העירייה.
5. **במליאת הוועדה המקומית מס' 2025001 מיום 5/1/2025 הוחלט על:**

המשך קידום הליכי תכנון בהתאם לחלופה מס' 6 ובדגשים הבאים:

1. יבחן עיבוי עומק המסחר הפונה לרחוב ביאליק.
2. תתאפשר בחינה של שילוב יחידות דיור מיקרו מעבר למכפיל לצורך שיפור כלכליות הפרויקט ושיפור נפחי הבינוי.
3. גובה מירבי לבינוי הינו 10 קומות ברוטו, גובה סופי של הביניינים ידוייק מול הצוות המקצועי.
4. יש לבחון את דירות הגן.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר כרמל שאמה-הכהן, עו"ד עינב בר-כהן, עו"ד רועי ברזילי, מר ישראל זרי, מר צחי זליכה, עו"ד מנחם דוד, גב' מאיה פלומבוים, מר דני גולדשטיין, גב' אפרת אביטל-לויאן, גב' מירב גרומר, גב' עדנה וידל, מר ליעד אילני)

ב. רקע לקידום פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית:

1. מקודמת תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3.59 דונם לאורך הרחובות ביאליק ובן יוסף.
2. סטטוס רישוי - הוגשה בקשה בכתובת ביאליק 33 למימוש זכויות תב"עיות בתוספת הקלות, אשר צפויה לדון בוועדת משנה זו. לא הוגשו בקשות נוספות להיתר בתחום התכנית.

ג. בהערות מתכנן המחוז לתכנית מס' 506-1152719 - רג/1868 - ביאליק 33, מיום 18/12/2023 נכתב כך:

"בהתאם לסיכום בישיבת המכינה לתכנית לפי סעיף 77-78, כי יש לבחון הכנת תכנית למתחם תכנוני גדול יותר הכולל את מבני המגורים הסמוכים לשטח התכנית בין הרחובות ביאליק והמעגל, ובהתאם לפרסום הודעה לפי סעיף 77-78, לא אמליץ בשלב זה לוועדה המחוזית על קידום התכנית לדיון להפקדה."

ד. חו"ד אגף התכנון:

לאור חשיבות מיקום המתחם במארג העירוני ובהתאם להערות מתכנן המחוז, מקודמת תכנית המהווה, בין היתר, פונטיצאל להרחבת מבנה העירייה. על מנת למנוע את סיכולה של התכנית החדשה, מתבקשת הוועדה

מס' דף: 24

המקומית לקבל החלטה להמליץ לוועדה המחוזית לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות: 372,373,374,810,627,389; ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה כמפורט להלן:

1. בחלקה 373, גוש 6127 - לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, כלהלן:
 - א. לא יותר לבנות ולהוציא היתרי בניה בתחום המגרש ביעוד המסחרי.
 - ב. להסרת ספק יובהר כי מגבלה זו לא תחול על הריסה של בנייה קיימת; לא תחול על עבודות גינון ופיתוח (ככל שהן טעונות היתר); לא תחול על בניית גדר בגבול המגרש (ככל שהיא טעונה היתר) ולא תחול על השטח המיועד לדרך.
 - ג. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
2. בתחום החלקות 372, 374,810,627,389, בגוש 6127:
 - א. לא יינתן היתר להריסה ובניית מבנה חדש.
 - ב. לא יינתנו היתרי בניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
 - ג. לא יינתנו היתרי בניה לתוספת בניוי על מבנים קיימים, למעט היתרים לביצוע תשתיות ולצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.
 - ד. יותרו בקשות להיתר לתוספת מרחבים מוגנים ולפתרונות נגישות.
 - ה. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית מתחם 'ביאליק-בן יוסף' בגוש 6127 בחלקות מס' 372,373,374,810,627,389; ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט בחו"ד אגף התכנון.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית מתחם 'ביאליק-בן יוסף' בגוש 6127 בחלקות מס' 372,373,374,810,627,389; ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק למשך 3 שנים כמפורט בחו"ד אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
27	אחימאיר אב"א 20, רמת-גן	רפאל גסטו אילן אביטבול		303	6210	10000450265	202401245	1
31	ביאליק 33, רמת-גן	דליה בן חורין		373	6127	10000453193	202500046	2
39	המאירי 24, רמת-גן	איריס מורג		113	6236	10000430496	202401017	3
43	חגי 16, רמת-גן	איילה וורמן		139	6144	10000402173	202400691	4
47	תל השומר 999, רמת-גן	מרכז רפואי ע"ש חיים שיבא	1	574	6235	10000412211	202500231	5
54	תל השומר 999, רמת-גן	נווה שוסטר		211	6233	10000438794	202401138	6
66	קלוזנר 10, רמת-גן	בנייני משולמי		439	6126	10000325414	202400118	7
76	חיבת ציון 29, רמת-גן	אבירן כהן		473	6159	10000354989	202400122	8
87	חיבת ציון 31, רמת-גן	איתנים י.ר בע"מ		472	6159	10000353571	202400105	9
99	ההגנה 50, רמת-גן	יוסי בדיחי		160	6183	10000481011	202500433	10
103	יהודית 12, רמת-גן	ארגו בניה ויזמות בע"מ		202	6207	10000159087	202100007	11

מבקש:

- רפאל גסטו אילן אביטבול
- אחימאיר אבא 20 רמת גן
- שירלי אביטבול
- אחימאיר אבא 20 רמת גן

בעל הנכס:

- רפאל גסטו אילן אביטבול
- אחימאיר אבא 20 רמת גן
- שירלי אביטבול
- אחימאיר אבא 20 רמת גן

עורך:

- יריב שאער
- שד ירושלים 96 רמת גן

אחראי בקשה

- אשר מושקוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450265

כתובת הבניין: אחימאיר אב"א 20, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6210 חלקה: 303 יעוד: מגורים א'1

תכנית: 340, 340/ג, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 10/ג/340, 12/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/340, 26/ג/340, 2/מא/38, 1/מא/38, 2/מא/38, 31/ג/340, 36/ג/340, 39/ג/340, 38/מא/31, 38/מא/2

שימוש עיקרי

פיצול דירות-סעיף 147 (י)

תיאור בקשה

זכויות בנייה

שטח חלקה: 625 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים א'1

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 32% לקומה

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

מהות הבקשה:

ביחידה המזרחית בבית צמוד קרקע דו משפחתי, פיצול דירה לפי תיקון 155 כולל תוספת שטח, שינויים פנימיים וחיצוניים, הוספת פרגולה ופיתוח.

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			
					12.75			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
					45.39			מרתף	1.00-	
8.73								חצר אנגלית	1.00-	
		1	2			2.12	115.29	מגורים	0.00	
					24.09			חניה	0.00	
	3.96							מערכות טכניות	0.00	
	15.98							בריכת שחיה	0.00	
				5.18				גגון	0.00	
						7.88	103.46	מגורים	1.00	
	15.61							מרפסות פתוחות	1.00	
						11.20	38.18	מגורים	2.00	
37.05	21.25							מרפסות פתוחות	2.00	
7.87								פרגולה- מחושבת	2.00	
53.65	56.80	1	2	5.18	82.23	21.20	256.93			

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			
110.45		0.00%	%בניה:	87.41		278.13		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה
2. העמקת חצר אנגלית עד לתחתית המרתף -1.75 מ'
3. ניווד שטחים ביון הקומות
4. תוספת שטח של עד 45 מ"ר

הערות בדירה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 13/03/2025 המבוקש הוא נכס מושע.
- 1.2 ישנם 5 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
- 1.4 התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5 בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 23/07/2025.
- 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 09/09/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות:
- 2.3 קיימת סגירת מרפסת בקומה ב' מקונס' פלדה ווילונות בד.
- 2.4 גג ללא גישה בפועל מרפסת.
- 2.5 סומנו רכיבים כמצב קיים ולא כמבוקש.
- 2.6 חלק מחומת הפיתוח נבנתה בפלישה לשטח הציבורי (לא עירוני)
- 2.7 קיים תיק פיקוח מס' 20240346 מתאריך 29/08/2024.
- 2.8 לא קיימת אכיפה.
- 2.9 הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל 2 דירות קוטג' בנות 5.5 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 325.26 מ"ר, 2 מרתפים בשטח של 90.78 מ"ר, 2 מקלטים בשטח של 25.50 מ"ר, 2 מוסכים בשטח של 48.54 מ"ר המיועדים לדיירי הבית בלבד.	07/03/1974	1441	28945
הקמת חצר אנגלית במרתף, פתיחת פתח לוטרניה, שינוי מיקום מדרגות לעליה לקומת קרקע, תוספת בניה בקומת קרקע בשטח של 39.30 מ"ר (כולל מחסן 8 מ"ר), חניה מקורה ל-2 רכבים, פיתוח שטח, גדרות חדשות, בריכה, תוספת בניה בקומה עליונה בשטח של 24.82 מ"ר, הכשרת מרפסת פתוחה בדיעבד, חדר על הגג הכולל חדר שינה וחדר אמבטיה בשטח של 38.18 מ"ר ומרפסת פתוחה.	30/07/2012	2012212	2012082

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי דרומי לרחוב אחימאיר אבא
לא	5	5	
לא	3	3	צדדי מזרחי ומערבי
לא	5	5	אחורי צפוני

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מגורים א-1	רג/340ג	2	2	-	2	-

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

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	2	-	2	2	רג/340/ג	$500 / 2 = 250$ $625 / 2 = 2.5 = 2$
-	1	1	-	2	חוק התכנון והבניה	פיצול דירה
סה"כ צפיפות						
-	3	1	2			

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
8.00	123.29	8.00	115.29	ע"פ היתר	רג/340/ג	$(625 * 0.32) / 2 = 100$	קרקע
-	8.00	8.00	-	8	רג/340/ג/15		קרקע מחסן
7.88	111.34	7.88	103.46	ע"פ היתר	רג/340/ג	$(625 * 0.32) / 2 = 100$	א
11.14	49.38	11.2	38.18	38.24	רג/340/ג/21	$127.48 * 0.3 = 38.24$ או 40 מ"ר לפי הקטן	גג
סה"כ עיקרי							
27.02	292.01	35.08	264.93				

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	58.14	-	58.14	125.41	רג/340/ג/3	קונטור הבית	מרתף
סה"כ שירות							
-	58.14	-	58.14				

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>- לא מתוכנן מרחב מוגן ביחידה המוקשת בניגוד לסעיף 147.ב(2).</p> <p>- מתכננת עליה במדרגות לקומת הגג ללא מעבר ראש תקני.</p> <p>- חישובי השטח בקומת הגג אינם תואמים להיתר הקיים ולא להוראות התכנית. בפועל מבוקשים 49.38 מ"ר.</p> <p>- מבוקש להכשיר הרחבה קיימת לחדר על הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג.</p>
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות</p>
<p>6.2. רשות העתיקות התקבל אישור רשות העתיקות</p>

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

○ בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:**

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
ניתן לאשר על פי תיקון 155. שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב.
 2. העמקת חצר אנגלית עד לתחתית המרתף 1.75 מ'.
 3. ניווד שטחים בין קומות.
 4. לסרב להקלה - לא קיימים שטחים לניוד.
 4. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.
- לסרב להקלה - תוספת השטחים המבוקשת בבקשה זו לא נועדה לפיצול בבית בו לא קיימים השטחים לצורך זה אלא נועדה למעשה לשחרר שטחים עיקריים לצורך הכשרות בניה שנעשתה במבנה ללא היתר ובחריגה מהשטחים המותרים בתכנית. זו לא מטרת תיקון 155 אלא הוספת שטחים לבתים בהם לא קיים השטח הנחוץ לצורך פיצול.

ב. לסרב לבקשה מהסיבות:

1. לא מתוכנן מרחב מוגן ביחידה המוקשת בניגוד לסעיף 147.ב(2).
2. מבוקשת תוספת שטחים בחריגה משטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית.
3. תוספת השטח המבוקשת בחדר על הגג לא בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג ללא הצדקה ארכיטקטונית בניגוד לתכנית רג/340/ג.1.
4. מתכננת עליה במדרגות לקומת הגג ללא מעבר ראש תקני.
5. חישוב השטחים לא תואם את תקנות התכנון והבניה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה**א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:**

1. הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה.
ניתן לאשר על פי תיקון 155. שימוש יחידת הדיור הנוספת הוא להשכרה או למגורי קרוב.
 2. העמקת חצר אנגלית עד לתחתית המרתף 1.75 מ'.
 3. ניווד שטחים בין קומות.
 4. לסרב להקלה - לא קיימים שטחים לניוד.
 4. תוספת שטח של עד 45 מ"ר.
- לסרב להקלה - תוספת השטחים המבוקשת בבקשה זו לא נועדה לפיצול בבית בו לא קיימים השטחים לצורך זה אלא נועדה למעשה לשחרר שטחים עיקריים לצורך הכשרות בניה שנעשתה במבנה ללא היתר ובחריגה מהשטחים המותרים בתכנית. זו לא מטרת תיקון 155 אלא הוספת שטחים לבתים בהם לא קיים השטח הנחוץ לצורך פיצול.

ב. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות:

1. לא מתוכנן מרחב מוגן ביחידה המוקשת בניגוד לסעיף 147.ב(2).
2. מבוקשת תוספת שטחים בחריגה משטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית.
3. תוספת השטח המבוקשת בחדר על הגג לא בנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג ללא הצדקה ארכיטקטונית בניגוד לתכנית רג/340/ג.1.
4. מתכננת עליה במדרגות לקומת הגג ללא מעבר ראש תקני.
5. חישוב השטחים לא תואם את תקנות התכנון והבניה.

פרטי ההצבעה:

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

מבקש:**דליה בן חורין**

דר כהן 5 רמת גן

דרור בן חורין

קרית קריניצי 102 רמת גן

הלנה בן חורין

אשכנזי 84 תל אביב - יפו

יוסף פרימן

דר כהן 5 רמת גן

שאול בן חורין

אשכנזי 84 תל אביב - יפו

שרון גארט

הזיתים 1 רמת גן

בעל הנכס:**דליה בן חורין**

דר כהן 5 רמת גן

דרור בן חורין

קרית קריניצי 102 רמת גן

הלנה בן חורין

אשכנזי 84 תל אביב - יפו

יוסף פרימן

דר כהן 5 רמת גן

שאול בן חורין

אשכנזי 84 תל אביב - יפו

שרון גארט

הזיתים 1 רמת גן

עורך:**שפיגל רון**

סוקולוב 1 הוד השרון

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000453193

כתובת הבניין: ביאליק 33, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6127 חלקה: 373 יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 25/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, מק/ג/340/111,

מק/ג/340/10, מק/ג/340/11, מק/ג/340/17, מק/ג/340/19, מק/ג/340/2, מק/ג/340/21, מק/ג/340/21, ב,

מק/ג/340/28, מק/ג/340/33, מק/ג/340/9, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38

שימוש עיקרי

מגורים + מסחרי בנין מגורים+מסחר חדש

תיאור בקשה**זכויות בנייה**

שטח החלקה ברוטו: 576 מ"ר.

שטח הפקעה לצרכי ציבור: 144 מ"ר.

שטח החלקה נטו: 432 מ"ר.

ייעוד ראשי: אזור מסחרי.

תכנית קובעת ייעוד: רג/340. מספר קומות מותר מעל קומת חנויות: 3 + 2 מכח תכנית רג/

מק/ג/340/11 על תנאיה.

מס' יח"ד למגרש מינימלי: 9.

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 164% (מתוכם 35% לחנויות בקומת הקרקע) + 6% לשיפור

דיוור + 5% עבור התקנת מעלית + 2.5% לכל קומה נוספת מתכנית רג/מק/ג/340/11.

שטחי שירות מעל הקרקע (לא כולל קומה מפולשת): 65%

מחסנים: 6 מ"ר ליח"ד.

מהות הבקשה:

הקמת בניין חדש במקום בניין שנהרס עקב החלטה כבניין מסוכן למגורים, מבנה חדש בן 7 קומות/ג/קומה מסחרית בקומות הקרקע עם גלריה סה"כ 11 יחידות דיור

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			
		11						מגורים	0.00	
		11								
		0.00% : %בניה						סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש

חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.00 מ' מגבול מגרש

הקלה לתוספת קומת מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף

מתנגדים:

♦ **משרד עו"ד טוניק** שאול המלך 8 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 04/06/2025

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 30/12/2024 המבוקש הוא במירי.
- 1.2. ישנם 6 בעלי זכויות בחלקה והם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 21/07/2025.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. התקבלה התנגדות אחת ממי שאינם בעלי זכות (בעלי חלקה 374).

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 10/06/2025 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
לבנות בית ל-3 דירות. כל דירה בת שני חדרים, הול, מטבח, אמבטיה, ב"כ וגזוזטרא על שטח כללי של 188.72 מ"ר.	05/01/1945	652	1768
הוספת קומה ג' שתכיל 11 חדרים ושירותים בשטח כללי של 208 מ"ר.	20/05/1952	2951	6534
להתקנת תורן בעד אנטנות לטלוויזיה.	05/03/1970	10732	25951
שינויים פנימיים בחנויות בבניין קיים ותוספת יציע בשטח של 40.83 מ"ר.	24/11/1975	2079	30276
חניון על קרקעי מסחרי 19 חניות בשימוש זמני חורג מהמותר במגרש (סורב בוועדה).	-	-	202200067

4. זכויות הבניה

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

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	0	0	קדמי מזרחי לרחוב ביאליק
כן	3.15	3.50	צדדי צפוני ודרומי

אחורי מערבי	5	4.5	כן
-------------	---	-----	----

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
3 קומות מעל קומת חנויות	רג/340/ג	4	קיים בהיתר 4 בפועל הבניין נהרס	4	4	0
2 קומות נוספות	רג/340/ג/11	2	0	2	2	0
קומת גג	רג/340/ג/11	1	0	1	1	0
סה"כ קומות 0						
7 7 0						

4.4. צפיפות:

חשובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
9 יח"ד למגרש מינימלי – 500 מ"ר. שטח החלקה נטו (לאחר הפקעה) – 432 מ"ר. $500 / 9 = 55.55$ מ"ר ליח"ד. $432 / 55.55 = 7.78$ יח"ד.	רג/340/ג	8	קיים בהיתר 3 בפועל הבניין נהרס	10	10	2
דירת גג (נדרש 75 מ"ר ולפי חישוב השטח בקומה ה' (50% מהשטח העיקרי) לא מגיעים לשטח הדרוש ולכן לא ניתן לקבל דירת גג)	רג/340/ג/11	0	0	1	1	1
סה"כ צפיפות 0						
11 11 0						

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	35% למסחר. $151.20 = 0.35 * 432$ מ"ר	רג/340/ג	151.20	0	115.45	115.45	0
א' ה'	129% + 16% (תוספת הקלות מרג/340/ג/11) = 145%. $626.40 = 1.45 * 432$ מ"ר	רג/340/ג/11	626.40	0	581.82	581.82	0
א' ו'	מחסנים 6 מ"ר ליח"ד. מותר – 8 יח"ד. מוצעים 11 יח"ד. $48 = 6 * 8$	רג/340/ג/15	48	0	77.87 (חושב בטבלה – 43.52 מ"ר בלבד)	77.87	29.87
ו'	50% מהשטח העיקרי של קומה ה' או 80 מ"ר (ל-2 דירות). שטח עיקרי קומה ה' – 122.33 מ"ר. $61.17 = 0.5 * 122.33$	רג/340/ג/21	61.17	0	77.84	77.84	16.67
סה"כ עיקרי 0							
853.01 853.01 0							

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
-2	קומת מרתף בהקלה	רג/340/ג/3 + הקלה מבוקשת	417.79	0	417.79	417.79	0
-1	קומת מרתף	רג/340/ג/3	412.28	0	412.28	412.28	0

0	25.50	25.50	0	ללא הגבלת שטח	החלטת ועדה משנה מס' 2008011 מיום 25.05.2008	שטח קומה מפולשת	קרקע
0	328.23	328.23	0	521.31	החלטת ועדה משנה מס' 2008011 מיום 25.05.2008	ממדי"ם + מבואות וחדרי מדרגות + מערכות טכניות + אחסנה למסחר: 65% מהשטח העיקרי. שטח עיקרי מתוכנן: =61.17 +48 + 577.40 + 115.45 = 802.02 מ"ר. 802.02 * 0.65 = 521.31 מ"ר.	קרקע י' -
0	1,183.80	1,183.80	0	סה"כ שירות			

5. הערות מרחביות נוספות:

1. קיימת חריגה במספר יח"ד – מותר 9 למגרש מינימלי ומוצעות 11 (ע"פ החישוב היחסי המבוא לעיל מותרות 8 יח"ד בלבד לאחר הפקעה). המבנה נהרס (מבנה מסוכן). כעת מבוקש לקבל תוספת יח"ד מכח תכנית ג/9 המאפשרת יח"ד נוספת על כל יח"ד להריסה.
2. דירת הגג אינה מותרת ע"פ תכנית רג/340/ג/11 וע"פ סך השטחים המותרים לקומה זו לפי השטח המחושב בקומה ה' (וע"פ החישוב לעיל).
3. קיימת חריגת שטח למחסנים (בגלל שמוותרים רק 8 יח"ד ובגלל שחושבו כשטח ברוטו ולא נטו). אולם ניתן לנצל את חריגת השטח למחסנים מתוך השטח העיקרי.
4. קיימת חריגת שטח בקומת הגג בסך 16.67 מ"ר. לא ניתן לנייד זכויות לצורך הרחבת קומת הגג ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/21/א.
5. קיימת חריגה קלה מקו בניין אחורי מעבר לקו ההקלה – לממדי"ם שתוכננו גדולים מ-9 מ"ר פנימי ובחדר הגז בקומת הקרקע.
6. הממ"ד הדרומי בכל הקומות חושב בשטח של 8.37 מ"ר – קטן מהמינימלי.
7. לא תוכננו נסיגות נדרשות בקומת הגג לפי ההנחיות המרחביות – 2 מ' בחזית אחורית.
8. שטח חדר העגלות והאופניים קטן במעט ב-0.70 מ"ר מהנדרש. ישנן 6 חניות אופניים במרתף ועוד 5 מקומות אופניים בחדר העגלות והאופניים בקומת הקרקע. נדרש שטח של $5 * 1.2 = 6$ מ"ר (לחדר המשלב אופניים + עגלות) $+ 6 * 0.5 = 3$ מ"ר (ל-6 עגלות ילדים הנותרות). סה"כ נדרש 9 מ"ר פנימי. שטח מבוקש חדר בשטח של 8.30 מ"ר.
9. חסר תכנון מקומות חניה לאופניים.
10. אין לחרוג מקו ההפקעה בכלל בקומות העליונות.
11. ע"פ המבוקש מתוכנן פחות מ-2% שטח חילחול בניגוד לתכנית רג/340/ג/17 (לפחות 10%).
12. שטח החלקה לאחר ההפקעה קטן מהשטח המינימלי – 500 מ"ר (שטח החלקה לאחר הפקעה – 432 מ"ר) – בשיקול דעת ועדה מקומית אם לראות מגרש זה כמגרש בניה ע"פ תכנית רג/340.
13. יש לדייק בחישוב השטחים לעניין חישוב חצי קיר בין 2 שימושים והורדת פירים בלבד ללא קירות.
14. המחסנים למעט בדירת הגג מתוכננים כחדר בתוך חדר. יש לתכנן מחסן ראוי.
15. יש להרחיק קולטים ממעקה הגג העליון 1.20 מ' ע"פ תכנית רג/340/ג/1.
16. לא חושב שטח הגלריה קיימת הגבלה של 35% לשטחי המסחר. $0.35 * 432 = 151.20$ מ"ר. שטח הגלריה מוגבל ל-40% משטח החנות ע"פ תקנות התכנון והבניה (ע"פ התשריט נראה כי שטח הגלריה גדול מהמותר).
17. באיזור מסחרי יהיה קו החנויות בנסיגה של 4 מ' מקו בניין (קולונדה) באישור ועדה מקומית לאשר נסיגה קטנה יותר או לבטלה.
18. מרפסת דרומית בקומות ב-ה גדולה מ-14 מ"ר המותרים.
19. אין התייחסות לעוגנים ע"פ רג/340/ג/54 למרות שצויינו שייעשה שימוש בעוגנים ע"ג התשריט.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

- 6.1. מח' איכות הסביבה
 - התייחסות להגשה:
 - גג: ש"ע מרתפי חנייה צריך להתבצע בגג, 30% משטחו צריך להיות גג כחול.
 - מרפי חנייה: עבור 100% מהחניות תהיינה תשתית להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי.
 - כמו כן, בקשה זו נמצאת במתווה הקרקעות המזוהמות, יש לערוך דיגום גזי קרקע אקטיבי לאישור המחוז.
 - וגם נדרש:

<p>סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך. דוח קרינה. דוח אקוסטיקה. טופס הצהרת כמות פסולת בניין. - אישור מקדמי – לא תקין. כתוב 70 נקי זה מעיד על שני כוכבים אך כתוב כוכב אחד.</p>
<p>6.2. פיתוח ונוף - התקבלו הערות בתאריך 26.08.2025.</p>
<p>6.3. מח' התכנון המבנה הנדון נמצא בתחומה של תכנית המהווה פונטיצאל משמעותי להרחבת מבנה העירייה והינה בעלת חשיבות רבה במארג העירוני. על מנת למנוע את סיכולה של התכנית המוצעת, אגף התכנון ימליץ בפני חברי הוועדה המקומית על קידום פרסום הודעה בדבר הכנת התכנית. אי לכך, בישיבה זו תובא לדיון המלצת אגף התכנון לקבל החלטה להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות: 372,373,374,810,627,389; ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.</p>

7. הפקעה:

- 7.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 144 מ"ר.
- 7.2. ההפקעה ברוחב 6.49 מ' מכיוון רחוב ביאליק.
- 7.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

<p>פירוט: אין לתכנן על שטח ההפקעה כלל.</p>

7.4. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

- אישור מח' נכסים לפתיחת תיק תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.
- תנאי לתעודת גמר - אישור מח' הנכסים על רישום תצ"ר לצורך העברת שטח ההפקעה לבעלות העירייה.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

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

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

- בקרת התכנן תיעשה במכון בקרה.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 11/01/2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 30/07/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

1. אישור הבקשה להיתר בחלקה הבודדת ואישור ההקלות ימנע את האפשרות לניצול מיטבי של מקרקעי החלקות הצמודות והגובלות ויעמוד בניגוד למדיניות התכנונית העכשווית.
2. חלקה 373 מושא הבקשה וחלקה 374 (של המתנגדים) מהוות חלק מן המתחם

התחום בפינת הרחבות ביאליק ובן יוסף והכולל בין השאר את חלקת העירייה והבניינים ברח' בן יוסף 4,6,8. בהחלטת הוועדה בבקשה מס' 201900285 (רח' בן יוסף 4 ו-6) הוחלט לסרב לבקשות מהסיבה כי - "בשל מיקומה של הבקשה בצמוד למרכז העיר יש להתאים את התכנון לחזון התכנוני של הוועדה לאזור לב העיר. הוועדה רואה התחדשות של מרכז העיר חב העיר, בהתייחסות לצירים ראשיים כאל מקומות בהם תתאפשר עליה לגובה בהליך של איחוד חלקות בתכנית, כאשר תוספת בניה גבוהה תהיה לשם השגת יעדים כגון יצירת שטח ציבורי פתוח, הפרשות לשימושים ציבוריים, הרחבת יעוד ציבורי קיים, שימור מבנים היסטוריים, שימור עצים בוגרים, מסחר רציף לכיוון הרחוב וחילוץ מבנים וחלקות כלואות. מומלץ לפנות לתכנון משותף שיכלול לפחות את החלקות: 373, 374, 372, 627, 810, 389."

3. העירייה קידמה הכנתן של תכניות מדיניות, תכניות מתאירות ותכניות אב לאזור לב העיר אשר יש בהן ראייה תכנונית כוללת למתחם עם מגמות תכנוניות מרקמיות אשר יאפשרו ניצול מיטבי יותר של מקרקעי המתחם. על כן אין להיעתר לבקשה לאור התכניות שקודמו ע"י הוועדה המקומית ומסמכי המדיניות.

4. הקלות קווי הבניין הצידיים יש בה כדי להגביל ולפגוע באפשרויות הבניה של המתנגדים ובדרך זו לפגוע בזכויותיהם הקנייניות ועל כן לא קיימת הצדקה לאישור ההקלות האמורות.

- לקבל טענות 1-4. המבנה המתוכנן נמצא בתחומה של תכנית המהווה פוטנציאל משמעותי להרחבת מבנה העירייה והינה בעלת חשיבות רבה במארג העירוני. בישיבה זו מובאת לדיון המלצת אגף התכנון לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות:

372, 373, 374, 389, 627, 810, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

5. אם תחליט הוועדה לאשר הבקשה להיתר אזי יש לקבוע כי לאור זאת הזכות ביד המתנגדים למצות את מלוא זכויותיהם האופן עצמאי ולא במסגרת תכנון מתחם הכולל מס' חלקות.

- לדחות הטענה. כל בקשה נבחנת לגופה ע"פ החוק, התקנות, הוראות הת.ב.ע. וההנחיות המרחביות של העירייה.

6. יש להידרש למערך תחבורתי של כניסות ויציאות לחניה תת קרקעית מרח' ביאליק 33 כך שלא תפגע באפשרות של המתנגדים למקם כניסה לחניה שכזו לעתיד לבוא בחלקה שלהם, דבר המחייב לבצע תיאום אשר יסדיר באופן מיטבי את התכנון העתידי הכולל.

- לקבל הטענה. הבקשה עוברת בחינה של אגף התנועה ויועצת הפיתוח של העירייה כדי להבטיח תכנון נכון יותר גם עבור המגרשים הסמוכים.

7. הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדי ובאי כוחם לכל דיון אשר ייערך בנושאים שבנדון וכן לייצע אותם על המועדים שייקבעו לדיון בבקשה למתן היתר. - לדחות הטענה. הוועדה אינה נוהגת לזמן לדיון את המבקשים או המתנגדים וב"כ.

ב. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.

2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.

3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.00 מ' מגבול מגרש.

4. הקלה לתוספת קומת מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.

- לסרב להקלות 1-4. אישור הקלות על ידי הוועדה המקומית דורש בחינה תכנונית רחבה על מנת לקבל החלטה בשיקול דעת מתאים. במקרה זה אין הוועדה רואה, בשיקול דעתה התכנוני, הצדקה לאישור הקלות אשר עלולות לפגוע בראייה התכנונית הרחבה כפי שמובאת לדיון במסגרת פרסום הודעות לפי 77-78.

ג. לסרב לבקשה מהסיבות הבאות:

1. קיימת חריגה במספר יח"ד - מותר 9 יח"ד למגרש מינימלי ומוצעות 11 (ע"פ החישוב של השטח היחסי של המגרש לאחר ההפקעה מותרות 8 יח"ד). המבנה הקיים נהרס (מבנה מסוכן). תוספת יח"ד מכח תכנית ג/9 אינה אפשרית עבור מבנה שכבר נהרס.

2. דירת הגג המוצעת אינה מותרת מכיוון שסך השטחים המוצעים בקומה ה אינו מאפשר תכנון של דירת גג (150 מ"ר לפחות ליצירת 75 מ"ר עיקרי בקומת הגג).

3. קיימת חריגת שטח בקומת הגג בסך של 16.67 מ"ר. לא ניתן לנייד זכויות מקומות תחתונות לצורך הרחבת קומה זו ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/21/א.

4. שטח הגלריה גדול המותר. קיימת הגבלה של 35% לשטחי המסחר ע"פ רג/340. שטח

- הגלריה מוגבל ל-40% משטח החנות ע"פ תקנות התכנון והבניה.
5. אין התייחסות לעוגנים ע"פ תכנית רג/340/ג/54 למרות שצויין בתשריט שיעשה שימוש בעוגנים.
6. לא תוכננה נסיגה של 2 מ' בקומת הגג בחזית אחורית כנדרש בהנחיות המרחביות.
7. לא תוכננה קולונדה בנסיגה של 4 מ' מקו בניין בקומת הקרקע בניגוד לתכנית רג/340.
8. מתוכנן פחות מ-2% שטח חילחול בניגוד לתכנית רג/340/ג/17.
9. המבנה המתוכנן נמצא בתחומה של תכנית המהווה פוטנציאל משמעותי להרחבת מבנה העירייה והינה בעלת חשיבות רבה במארג העירוני. בישיבה זו מובאת לדיון המלצת אגף התכנון לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות: 372, 373, 374, 810, 627, 389 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
10. שטח החלקה לאחר ההפקעה קטן מהמינימלי - 500 מ"ר. לאחר הפקעה, שטח החלקה - 432 מ"ר. ע"פ תכנית רג/340 ישנו שיקול לועדה המקומית אם לראות מגרש כזה כמגרש לבניה. ע"פ הנאמר בסעיף ג(9) להחלטה - לפני אישור התכנית מגרש זה אינו מאושר כלל לבניה.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. אישור הבקשה להיתר בחלקה הבודדת ואישור ההקלות ימנע את האפשרות לניצול מיטבי של מקרקעי החלקות הצמודות והגובלות ועמוד בניגוד למדיניות התכנונית העכשווית.
 2. חלקה 373 מושא הבקשה וחלקה 374 (של המתנגדים) מהוות חלק מן המתחם התחום בפינת הרחבות ביאליק ובן יוסף והכולל בין השאר את חלקת העירייה והבניינים ברח' בן יוסף 4,6,8. בהחלטת הועדה בבקשה מס' 201900285 (רח' בן יוסף 4 ו-6) הוחלט לסרב לבקשות מהסיבה כי - "בשל מיקומה של הבקשה בצמוד למרכז העיר יש להתאים את התכנון לחזון התכנוני של הועדה לאזור לב העיר. הועדה רואה התחדשות של מרכז העיר חב העיר, בהתייחסות לצירים ראשיים כאל מקומות בהם תתאפשר עליה לגובה בהליך של איחוד חלקות בתכנית, כאשר תוספת בניה גבוהה תהיה לשם השגת יעדים כגון יצירת שטח ציבורי פתוח, הפרשות לשימושים ציבוריים, הרחבת יעוד ציבורי קיים, שימור מבנים היסטוריים, שימור עצים בוגרים, מסחר רציף לכיוון הרחוב וחילוץ מבנים וחלקות כלואות. מומלץ לפנות לתכנון משותף שיכלול לפחות את החלקות: 372, 373, 374, 627, 810, 389."
 3. העירייה קידמה הכנתן של תכניות מדיניות, תכניות מתאירות ותכניות אב לאזור לב העיר אשר יש בהן ראייה תכנונית כוללת למתחם עם מגמות תכנוניות מרקמיות אשר יאפשרו ניצול מיטבי יותר של מקרקעי המתחם. על כן אין להיעתר לבקשה לאור התכניות שקודמו ע"י הועדה המקומית ומסמכי המדיניות.
 4. הקלות קווי הבניין הצידיים יש בה כדי להגביל ולפגוע באפשרויות הבניה של המתנגדים ובדרך זו לפגוע בזכויותיהם הקנייניות ועל כן לא קיימת הצדקה לאישור ההקלות האמורות.
- לקבל טענות 1-4. המבנה המתוכנן נמצא בתחומה של תכנית המהווה פוטנציאל משמעותי להרחבת מבנה העירייה והינה בעלת חשיבות רבה במארג העירוני. בישיבה זו מובאת לדיון המלצת אגף התכנון לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות: 372, 373, 374, 810, 627, 389 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
5. אם תחליט הועדה לאשר הבקשה להיתר אזי יש לקבוע כי לאור זאת הזכות בידי המתנגדים למצות את מלוא זכויותיהם האופן עצמאי ולא במסגרת תכנון מתחם הכולל מס' חלקות.
- לדחות הטענה. כל בקשה נבחנת לגופה ע"פ החוק, התקנות, הוראות הת.ב.ע וההנחיות המרחביות של העירייה.
6. יש להידרש למערך תחבורתי של כניסות ויציאות לחניה תת קרקעית מרח' ביאליק 33 כך שלא תפגע באפשרות של המתנגדים למקם כניסה לחניה שכזו לעתיד לבוא בחלקה שלהם, דבר המחייב לבצע תיאום אשר יסדיר באופן מיטבי את התכנון העתידי הכולל.
- לקבל הטענה. הבקשה עוברת בחינה של אגף התנועה ויועצת הפיתוח של העירייה כדי להבטיח תכנון נכון יותר גם עבור המגרשים הסמוכים.

7. הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדי ובאי כוחם לכל דיון אשר ייערך בנושאים שבנדון וכן לייצע אותם על המועדים שייקבעו לדיון בבקשה למתן היתר. - לדחות הטענה. הועדה אינה נוהגת לזמן לדיון את המבקשים או המתנגדים וב"כ.

ב. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.
 2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בנייה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.00 מ' מגבול מגרש.
 4. הקלה לתוספת קומת מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.
- לסרב להקלות 1-4. אישור הקלות על ידי הוועדה המקומית דורש בחינה תכנונית רחבה על מנת לקבל החלטה בשיקול דעת מתאים. במקרה זה אין הוועדה רואה, בשיקול דעתה התכנוני, הצדקה לאישור הקלות אשר עלולות לפגוע בראייה התכנונית הרחבה כפי שמובאת לדיון במסגרת פרסום הודעות לפי 77-78.

ג. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות הבאות:

1. קיימת חריגה במספר יח"ד - מותר 9 יח"ד למגרש מינימלי ומוצעות 11 (ע"פ החישוב של השטח היחסי של המגרש לאחר ההפקעה מותרות 8 יח"ד). המבנה הקיים נהרס (מבנה מסוכן). תוספת יח"ד מכח תכנית ג/9 אינה אפשרית עבור מבנה שכבר נהרס.
2. דירת הגג המוצעת אינה מותרת מכיוון שסך השטחים המוצעים בקומה ה אינו מאפשר תכנון של דירת גג (150 מ"ר לפחות ליצירת 75 מ"ר עיקרי בקומת הגג).
3. קיימת חריגת שטח בקומת הגג בסך של 16.67 מ"ר. לא ניתן לנייד זכויות מקומות תחתונות לצורך הרחבת קומה זו ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/21.א.
4. שטח הגלריה גדול המותר. קיימת הגבלה של 35% לשטחי המסחר ע"פ רג/340. שטח הגלריה מוגבל ל-40% משטח החנות ע"פ תקנות התכנון והבניה.
5. אין התייחסות לעוגנים ע"פ תכנית רג/340/ג/54 למרות שצויין בתשריט שייעשה שימוש בעוגנים.
6. לא תוכננה נסיגה של 2 מ' בקומת הגג בחזית אחורית כנדרש בהנחיות המרחביות.
7. לא תוכננה קולונדה בנסיגה של 4 מ' מקו בניין בקומת הקרקע בניגוד לתכנית רג/340.
8. מתוכנן פחות מ-2% שטח חילחול בניגוד לתכנית רג/340/17.
9. המבנה המתוכנן נמצא בתחומה של תכנית המהווה פוטנציאל משמעותי להרחבת מבנה העירייה והינה בעלת חשיבות רבה במארג העירוני. בשיבה זו הוחלט על פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6127, חלקות: 372, 373, 374, 810, 627, 389 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
10. שטח החלקה לאחר ההפקעה קטן מהמינימלי - 500 מ"ר. לאחר הפקעה, שטח החלקה - 432 מ"ר. ע"פ תכנית רג/340 ישנו שיקול לועדה המקומית אם לראות מגרש כזה כמגרש לבניה. ע"פ הנאמר בסעיף ג(9) להחלטה - לפני אישור התכנית מגרש זה אינו מאושר כלל לבניה.

פרטי ההצבעה:

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

סעיף 3:**מבקש:****איריס מורג**

המאירי 24 רמת גן

גיא מורג

המאירי 24 רמת גן

בעל הנכס:

איריס מורג

המאירי 24 רמת גן

גיא מורג

המאירי 24 רמת גן

עורך:

יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

נעם נחמני - בודק בקשות

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430496

כתובת הבניין: המאירי 24, רמת-גן

שטח מגרש: 924.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6236 חלקה: 113 יעוד: מגורים א' מיוחד

תכנית: 186, א/186, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, מק/340/ג/17, מק/340/ג/12, מק/340/ג/10, תמא/38, 2/38/א, תמא/1/38, א, מק/340/ג/26, מק/340/ג/2/3, מק/340/ג/39, מק/340/ג/31, תמא/38, 38/א/31, מק/340/ג/39

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מגורים בריכת שחיה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור ממנו מחושבים אחוזי הבנייה ומספר יח"ד: 924

ייעוד ראשי: מגורים א'

תכנית קובעת ייעוד: מק/1544

סה"כ מותר לבניה: 40% בשתי הקומות יחד, שטח הרצפות המכסימלי בקומת הקרקע

יהיה 25%

מהות הבקשה:

בוילה קיימת דו משפחתית הוספת בריכה, חדר מכונות ופיתוח החצר שינויים פנימיים.

פורסמו הקלות להלן:

הקלה בקו בנין צפוני צידי 3.07 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לבנית בריכה וחדר מכונות.

הקלה בקו בנין מזרחי צידי 3.18 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

הערות בדיוק:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 03/11/2024 המבוקש הוא בבית משותף.

1.2. ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

1.4. התקבלו הסכמות מ-2 בעלי הזכויות בחלקה.

1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 11/06/2025.

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 08/12/2024 הבניה לא קיימת בפועל.

2.2. הבקשה תואמת למציאות.

2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים בן 2 קומות המכיל 2 דירות קוטג' בנות 7 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 315.64 מ"ר 2 מקלטים בשטח של 15.06 מ"ר.	19/01/1973	976	27822
להוסיף לדירת קוטג' מרפסת גן בשטח 27.04 מ"ר וסככה בשטח 18.45 מ"ר.	21/02/1984	5285	34984
להגדיל ב- 5.41 מ"ר שטח דירת קוטג' קיימת ושינויים פנימיים.	07/08/1985	5783	36031
להגדיל סככה בשטח 2.28 מ"ר, להוסיף גג מעל חצר משק מחומר קל: פיברגלס או אסבסט.	28/03/1986	6028	36214
להגדיל חדר בשטח 8.64 מ"ר, בחלקו ע"י צרף מרפסת, בדירת קוטג' מערבית קיימת ושינויים פנימיים.	30/05/1996	8366	39021
להגדיל חדר בשטח 3.33 מ"ר ע"י צרף מרפסת בדירת קוטג' קיימת.	09/03/2000	10949	42232
להוסיף לקוטג' מערבי כחלק ממבנה דו משפחתי בקיר משותף שטח של 93.58 מ"ר כולל מחסן דירתי בקומת הקרקע וקומת ניצול חלל גג רעפים, חלל כפול, פרגולה בקומת הקרקע בשטח של 15.51 מ"ר, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה, להרוס מבנים במרווח צדדי מערבי, פיתוח שטח וגדרות באורך 79 מ"א.	06/10/2013	2013228	2010636
תכנית שינויים להיתר מס' 2013228 שניתן ביום 6.10.2013: במבנה דו משפחתי בקיר משותף בן שתי קומות וקומת ניצול חלל גג רעפים, מבקשים לדירה מערבית תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א', מרפסות פתוחות בקומה א', ביטול והריסת חלל הגג והרעפים, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה.	פג תוקף החלטת הועדה	ללא הופק היתר	2014800

4. זכויות הבניה

- 4.1 תכנית מעניקה זכויות מק/1544 קיבלה תוקף בתאריך 29/07/2013
 4.2 קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	-	5 מ'	קדמי מערב לרחוב אהרון קציר
	-	5 מ'	קדמי דרום לרחוב המאירי
	3.07	3 מ'	צדדי צפון
	3.18	3 מ'	צדדי מזרח

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	40% מהשטח ל- 2 קומות, 25% שטח מקסימלי לקומת קרקע: $924/2 * 25\% = 115.50$ מ"ר	(שם התכנית)	115.50	105.86	4.14	110	
	מחסן 8 מ"ר נטו	15/ג/340	8	-	8	8	
א	קיים בהיתר 10949			105.07	-8.08	96.99	
				210.93	4.06	214.99	
				סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	מקלט			12.92	-	12.92	
קרקע	אחסנה			12.14	-12.14	0	

	12.92	-12.14	25.06	סה"כ שירות
--	-------	--------	-------	------------

קומה	שטחים למטרות אחרות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע	בריכת שחיה וחדר מכונות	(שם התכנית)		-	43.56	43.56	
					43.56	43.56	
							סה"כ שירות

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות חוי"ד פקיד יערות מתאריך 22/01/2025 : עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים, תופקד ערבות בנקאית על סך 7,500 ₪.
5.2. פיקוד העורף אישור פקע"ר מתאריך 21/07/2025 : ניתן פטור מהחובה לבניית ממ"ד על בסיס קיום מקלט/שיפור מיגון תקינים
5.3. בטיחות <ul style="list-style-type: none"> הוצג מסמך הוראות בטיחות עבור בריכת שחיה מתאריך 24/12/2024 אישור בטיחות עבור בריכת שחיה פרטית מתאריך 24/12/2025 : נמצא כי הבריכה המוזכרת לעיל נמצאת מתאימה מבחינת תקנות הבטיחות לבריכה פרטית.

6. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

7. מכון הבקרה: בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15/02/2026

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

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה בקו בנין צפוני צידי 3.07 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לבנית בריכה וחדר מכונות.

- לאשר ההקלה

2. הקלה בקו בנין מזרחי צידי 3.18 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

-

ג. הוחלט לאשר הבקשה

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

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

4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70

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

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. הקלה בקו בנין צפוני צידי 3.07 מ' במקום 5.00 מ' המותרים לבנית בריכה וחדר

מכונות.

2. הקלה בקו בנין מזרחי צידי 3.18 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.

- לאשר ההקלות 1-2 לצורך הקמת בריכה בניצול מיטבי של הפיתוח.

ג. הוחלט לאשר הבקשה

ד. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

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

הערה: 5,000 ש"ח.

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור מחלקת איכות הסביבה

- אישור יועץ בטיחות לבריכות

- הפקדת ערבות בנקאית על סך 7,500 ש"ח ע"פ חו"ד פקיד היערות

מספר בקשה: 202400691

תיק בניין: 14339000

סעיף 4:

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

מבקש:

* איילה וורמן

חגי 16 רמת גן מיקוד: 5224638

* עמוס וורמן

חגי 16 רמת גן מיקוד: 5224638

בעל הנכס:

* איילה וורמן

חגי 16 רמת גן מיקוד: 5224638

* עמוס וורמן

חגי 16 רמת גן מיקוד: 5224638

עורך:

* וורמן איילה

חגי 16 רמת גן מיקוד: 5224638

אחראי בקשה

* רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000402173

כתובת הבניין: חגי 16, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 139 יעוד: מגורים א'1;

חלקה: 138

תכנית: מק/12/ג/340, 3/ג/340, 2/ג/340, 1/ג/340, 340

שימוש עיקרי

שינוי פתחים

תיאור בקשה

שינוי פתחים

זכויות בנייה

מהות הבקשה:

בקשה להיתר שינויים לבית דו משפחתי בקומת הקרקע, תוספת שטח, הזזת פתחים ושינוי

מפלסים.

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			
						7.00	158.60	מגורים	0.00	
				3.43	9.00			מקלט/מ.מ.ד	0.00	
							8.00	מחסן	0.00	
16.98								בריכת שחיה	0.00	
16.98				3.43	9.00	7.00	166.60			
16.98				12.43		173.60		סה"כ:		
		0.00%	%בניה:							

פורסמו הקלות להלן:

הקלה 6% לתוספת שטח

הערות בדיוק:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 05/10/2025 המבוקש הוא בנכס מירי.
- 1.2 ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3 המקרקעין מקרקעי ישראל: כן.
- 1.4 בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 16/11/2025.
- 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 28/04/2025 הבניה קיימת בפועל.
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3 לא קיים תיק פיקוח.
- 2.4 לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
1962103	6360	06/03/0962	רישיון להקמת בניין על גבי עמודים המכיל 1 דירה בת 4 חדרים ונוחיות בשטח של 131.78 מ"ר.
1963138	6968	08/05/1963	שינויים לתכנית 16996 הגדלת חדר אמבטיה בשטח של 1.23 מ"ר.
1963139	7249	20/11/1963	להוסיף בקומת העמודים 1 מחסן וחדר הסקה מרכזית בשטח של 18.44 מ"ר.
202100570	2022279	18/09/2022	להוסיף ליח"ד בקומה א' שטח כולל חדר שיפור מיגון, להרוס גג רעפים קיים ולבנות גג רעפים חדש כולל ניצול חלל גג רעפים, שינויים פנימיים וחיצוניים, בפיתוח – תוספת מדרגות חיצוניות, שתי חניות עוקבות לא מקורות, כריתת שני עצים ושינויים בגדרות ובפיתוח. (פיצול חד משפחתי לדו-משפחתי - יח"ד אחת בקומת הקרקע ויח"ד שנייה בקומה א', הבקשה הנוכחית מתייחסת ליח"ד בקומה א').
202100782	2023167	18/04/2023	במבנה דו-משפחתי עליון ותחתון. ביח"ד התחתונה, בקרקע - להוסיף שטח הכולל ממ"ד ומחסן דירת, שתי חניות עוקבות לא מקורות, כריתת 2 עצים ושינויים בגדרות ובפיתוח.
202300653	2023392	14/11/2023	שינויים להיתר מס' 2022279 מיום 29/09/22 הכוללים: - שינוי במיקום וגודל פתחים. - ביטול קירוי גג רעפים מעל מרפסת כניסה. - שינוי במיקום נישת גז.

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות מא/2 קיבלה תוקף בתאריך 18/12/1961

4.2. תכנית קובעת ייעוד רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979

4.3. קווי בנין:

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

4.4. קומות:

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	רג/340/ג/3	1	0	0	0	-
קרקע	רג/340	1	1	0	1	-
קומה א'	רג/340	1	1	0	1	-
חלל גג רעפים	רג/340/ג/21	1	1	0	1	-
סה"כ קומות			3	0	3	-

4.5. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר 2 יח"ד	רג/340	2	2	0	2	-
סה"כ צפיפות			2	0	2	-

4.6. שטחי בניה:

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

קרקע	166 מ"ר לקומה אחת שטח מגרש 504 מ"ר : $15.12 \times 2 = 504$ סה"כ : $181.12 = 166.00 + 15.12$ מ"ר	רג/מא/2	181.12	158.60	7.00	165.60	-
קרקע	מחסן – קיים בהיתר	רג/ג/340/15	8.00	8.00	0	8.00	-
סה"כ עיקרי							
			166.60	166.60	7.00	173.60	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
מרתף	ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות $12.67 = 3.67 + 9.00$ מ"ר	תקנות התגוננות אזרחית	9 מ"ר + קירות	9.19	3.48	12.67	-
סה"כ שירות							
			9.19	9.19	3.48	12.67	-

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 24/12/2025
5.2. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 08/09/2025 - תופקד ערבות בנקאית על סך 7500 ש"ח
5.3. פקע"ר - התקבל פטור פקע"ר בתאריך 25/05/2025

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: 23/03/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 17/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות

1. הקלה 6% לתוספת שטח.

לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי ושיפור התכנון במגרש.

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 247(2).

4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 5,000 ש"ח.

5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה)

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

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהקלות

1. הקלה 6% לתוספת שטח.

- לאשר ההקלה. לצורך ניצול זכויות מיטבי ושיפור התכנון במגרש.

ב. הוחלט לאשר הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

10/12/2025

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/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 - 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)

- אישור אגף תנועה לחניה טל': 03-6757026

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

28/12/2025

10/12/2025

מבקש:

* מרכז רפואי ע"ש חיים שיבא

מרכז רפואי עש שיבא רמת גן

בעל הנכס:

* מדינת ישראל

עורך:

* גיל ועדיה

וילסון 6 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

* אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000412211

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן**שכונה: תל השומר**

גוש וחלקה: גוש: 6235 חלקה: 574 מגרש: 1 ; חלקה: 575 מגרש: 1 ; חלקה: 576

מגרש: 1 ; חלקה: 577 מגרש: 1 ; חלקה: 582 מגרש: 1 יעוד: מבנים

ומוסדות ציבור לבריאות;

חלקה: 581 ; 583 ; 759 יעוד: שטח מיוחד בית החולים ;

חלקה: 566 מגרש: 1 ; חלקה: 572 מגרש: 1 ; חלקה: 573 מגרש: 1 ;

חלקה: 578 מגרש: 1 ; חלקה: 580 מגרש: 1 ; חלקה: 584 מגרש: 1 ;

חלקה: 585 מגרש: 1 ; חלקה: 567 מגרש: 1 ; חלקה: 565 מגרש: 1 יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות;

חלקה: 586 ; 587 ; 588 ; 589 ; 590 ; 591 ; 527 ; 528 ; 529

תכנית: 186,6/א, 1/ג/340, 865

שימוש עיקרי

ציבורי

תיאור בקשה

מבני ציבור חדש

זכויות בנייה

מס' תוכנית: 506-0562975 רג/מק/865/A

המגרש הינו איחוד של 25 חלקות בגוש 6235:

שטח רשום של חלקת המקור 565: 831 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 566: 681 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 572: 947 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 573: 832 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 574: 1016 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 575: 1036 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 576: 524 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 577: 774 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 578: 734 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 580: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 581: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 582: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 583: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 584: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 585: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 586: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 587: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 588: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 589: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 590: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 591: 675 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 759: 10175 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 527: 1019 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 528: 1000 מ"ר

שטח רשום של חלקת המקור 529: 1000 מ"ר

אזור תכנוני: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

שטחי גמישות מותרים (מתוך שטחי "גמישות" לצרכים שוטפים, כפוף לאישור הוועדה המקומית והמחוזית):
 שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14,000 מ"ר.
 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר.
 סה"כ: 20,000 מ"ר.
 היקף השטחים לניוד יהיה עד 10% מסך השטחים הכוללים המוצעים בתכנית. הערה: חלק מהשטחים הר"מ נוצלו, במסגרת בקשות נוספות להיתר.

סך שטחי הבניה לבניין הפגייה לפי נספח הבינוי:
 שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 9,000 מ"ר
 שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 4,000 מ"ר
 שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר
 שטחי שירות לחניה מתחת לכניסה הקובעת: 5,000 מ"ר

מטרת הדיון:

תיקון שטחים מבוקשים, כולל שטחי הגמישות הנדרשים.

תוכן הבקשה:

הריסת מבני מעונות יום ומכון להתפתחות הילד.
 הקמת מבנה עבור פגיה, נפרולוגיה, מחלקות אשפוז, מרפאות, משרדים ומרתפי חניה כולל עוגנים.
 סה"כ 7 קומות מעל הקרקע וגג טכני, 3 קומות מרתפי חניה וקומת מרתף רביעית מצומצמת עבור מערכות.
 בנוסף, מנהרת לוגיסטיקה ותשתיות, חיזוק חניון יולדות קיים וחיבורו למרתף הבניין המוצע וגשרים וחיבורים לבניינים סמוכים.

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים:

- 1.1. ע"פ נסחי טאבו מיום 06.03.2022 החלקות הינן בבעלות רשות הפיתוח.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.4. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח:

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 07.05.2025 המבוקש קיים חלקית בפועל.
- 2.2. הבניה החלה טרם מתן היתר בניה.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. זכויות הבניה:

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

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש	חריגה
	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	9,000	9,000	18,804.24	---
	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		6,000	6,000	10,539.77	---
	ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע מבניין 31		9,000	9,000		---
	שימוש בשטחי גמישות		5,344.01	5,344.01		---

סה"כ עיקרי		29,344.01	29,344.01	---	
קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש
	שטחי שירות מעל הקרקע	506-0562975	4,000	4,000	6,812.38
	שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע		5,000	5,000	5,119.87
	ניוד שטחי שירות מעל הקרקע מבניין 31		2,812.38	3,600	---
	ניוד שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע מבניין 31		119.87	10,000	---
סה"כ שירות				11,932.25	11,932.25

- קיים שימוש בניוד שטחים מבניין 31.
- קיים שימוש בשטחי גמישות.

4. הערות נוספות:

4.1. יש להשלים גליון דרישות.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. עיצוב אדריכלי: תכנית עיצוב אדריכלי ונופי אושרה בתאריך 12.05.2024 בישיבה מס' 2024006 ונחתמה בתאריך ה- 5.6.2024
5.2. נת"ע: התקבל אישור המציין כי אין ממשק בין מיקום הבינוי לבין קווי נת"ע ולכן לא נדרש תיאום מול נת"ע.
5.3. עצים: התקבלה חו"ד פקיד היערות מתאריך 31.05.2020. סה"כ עצים שנסקרו - 47, מתוכם 19 לשימור ו-28 לכריתה. התקבל רישיון כריתה מתאריך 01.06.2020.

6. מכון הבקרה:

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

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 13.07.2025.

8. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 8.1. הבנין המבוקש כולל בתוכו את השימושים המבוקשים בבניינים 31+30 – פגיה, נפרולוגיה, מחלקות אישפוז, מרפאות, משרדים ומרתפי חניה.
- 8.2. על מנת להשלים השטחים המבוקשים החסרים יש שימוש בניוד שטחים מבניין 31, כמו גם בשטחי הגמישות.
- 8.3. השימוש בשטחי הגמישות בהיקף של 5,344.01 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע דורש את אישורה של הועדה המחוזית.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 5,344.01 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון הנוכחי:

1. בתאריך 16.11.2025 התקיימה מכינה בוועדה המחוזית בנושא שימוש בשטחי גמישות בבקשה. במהלך הדיון הוצגו חישובי השטחים בבקשה, הכוללים ניווד שטחים של בניין 31 לבניין 30.
2. בתאריך 24.11.2025 התקיים דיון נוסף עם היועמ"שית של הועדה המחוזית, עו"ד דרורי שפירא, כאשר הנושא העיקרי של הדיון היה ניווד שטחים בין בניינים במסגרת תכנית ההסדרה של בית החולים. במהלך הדיון היו חילוקי דעות לפרשנות סעיף ניווד השטחים בתכנית ההסדרה. בסיכום הדיון הומלץ ע"י עו"ד דרורי שפירא שיועמ"שית הועדה המקומית תבחן את סעיף ניווד השטחים ותחווה את דעתה.
3. במסגרת הדיון עם עו"ד דרורי שפירא סוכם כי הועדה המחוזית תדון אך ורק בנושא שטחי הגמישות ואילו נושא הניווד יעמוד לפתחה של הועדה המקומית.
4. בתאריך 6.12.2025 התקבלה חו"ד עו"ד לירון רותם:

להלן חוות דעתי המשפטית לאישור בקשה להיתר 202500231 להריסת מבני מעונות יום ומכון להתפתחות הילד והקמת מבנה עבור פגיה, נפרולוגיה, מחלקות אשפוז, מרפאות, משרדים ומרתפי חניה כולל עוגנים: תכנית 506-0562975 **המרכז הרפואי על שם שיבא תל השומר** (פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.2019) (להלן – "התכנית") קבעה שני מנגנונים מקבילים להסדרת ואישור שטחי בניה בתחום בית החולים. הראשון, תוספת זכויות בניה שלא יעלה על 20,000 מ"ר (14,000 מ"ר עיקרי ו-6,000 מ"ר שירות) (להלן – "זכויות הבניה הגמישות") והשני ניווד זכויות בניה שלא יעלה 10% מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית אשר כומתו בטבלה 5 לתכנית זו ל – 268,139 מ"ר, קרי: סה"כ הזכויות אותן ניתן לנייד בין הבניינים השונים הינו 26,813.9 מ"ר (להלן – "זכויות הבניה המנוודות"). ראו נא לענין זה מהוראות התכנית כלהלן:

4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הוראות בינוי:
	<p>1. סך שטח הבניה בכל המבנים המסומנים בנספח הבינוי יהא בהתאם לטבלה בפרק 5.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת מבנים יבילים כפתרון זמני בין שלב ההריסה לשלב סיום הבניה של מבנים על פי תכנית זו ובכפוף לכך שהיקף הבניה לא יגדל מעבר לקבוע בתכנית זו.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה למבנים אשר לא פורטו בנספח הבינוי ובלבד שהיקף הבניה הכולל לא יעלה על 20,000 מ"ר כמפורט בטבלה בפרק 5, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.</p> <p>הועדה המקומית והועדה המחוזית ישקלו את תוספת הזכויות בין היתר ביחס להתקדמות התכנית ארוכת הטווח לפיתוח בית החולים. לא תתאפשר בניה בשטחים פתוחים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב) (4).</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד זכויות בניה בין בנין לבנין בהיקף שאינו עולה על 10% משטח הבניה הכולל המוצע בתכנית זו וכפי שנקבע בהערה לטבלה בפרק 5.</p>

הוועדה המקומית עורכת טבלאות הן לענין השימוש בזכויות הבניה הגמישות והן לענין השימוש בזכויות הבניה המנוודות.

מס' דף: 50

במקרה דנא מתוקף התכנית נעשה שימוש במלוא זכויות הבניה הנתונות למבנה הפגיה הידוע כמבנה 30 בנספח הבינוי, וכן נוידו זכויות בניה מבנין 31 לאחר הבקשה בין היתר מתארת את הריסת מבנה מעונות היום ומכון התפתחות הילד.

ראו נא טבלת זכויות הבניה מתוך נספח הבינוי של התכנית המחייבת לענין זכויות בניה לבניינים 30 ו- 31 כלהלן:

בניה חדשה נזכים והפגים לחופש הקרקע												
30	הנהלת פנייה ומרמאת (לכלל בייח הירום)	9,000	4,000	4,000	5,000	24,000	35	84	7	4	חריכת	נודן רסאי + הסיקת של חלק מהשטחים + הריסת מבנה הסיקת כחיקי של 2,572 מ"ר (11,472)
31	אשפה ילדים	9,000	3,600	10,000	22,600	20	84	4	4	4	חריכת	נודן רסאי

וראו נא יישום של טבלת הזכויות על פי נספח הבינוי בפרוטוקול הדיון בבקשה להיתר כלהלן:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש	חריגה
---	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	9,000	9,000	18,804.24	---
---	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		6,000	6,000	10,539.77	---
---	ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע מבניין 31		9,000	9,000		---
---	שימוש בשטחי גמישות		5,344.01	5,344.01		---

סה"כ עיקרי	29,344.01	29,344.01	---
------------	-----------	-----------	-----

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש	חריגה
---	שטחי שירות מעל הקרקע	506-0562975	4,000	4,000	6,812.38	---
---	שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע		5,000	5,000	5,119.87	---
---	ניוד שטחי שירות מעל הקרקע מבניין 31		2,812.38	3,600		---
---	ניוד שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע מבניין 31		119.87	10,000		---
---	סה"כ שירות			11,932.25	11,932.25	---

- קיים שימוש בניוד שטחים מבניין 31.
- קיים שימוש בשטחי גמישות.

כיוצא מכל אלה, לאחר שבחנתי את הוראות התכנית ונספחיה, ועיינתי בטבלת זכויות הבניה הגמישות וזכויות הבניה המנידות, אני סבורה כי לא נפל כל פגם באישור הבקשה להיתר כפי שאושרה והן תואמת את התכנית החלה.

5. להלן טבלת שטחים עדכנית:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש	הפרש מהחלטת ועדה 2025015
---	שטחים עיקריים מעל הקרקע	506-0562975	9,000	9,000	18,771.32	32.92-
---	שטחים עיקריים מתחת לקרקע		6,000	6,000	10,566.96	+27.19
---	ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע מבניין 31		9,000	9,000		---
---	שימוש בשטחי גמישות		5,338.28	5,338.28		5.73-
---	סה"כ עיקרי			29,338.28	29,338.28	5.73-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר בניין 30	סה"כ מותר	מבוקש	הפרש מהחלטת ועדה
---	שטחים למטרות שירות					

2025015					
587.22+	7,399.6	4,000	4,000	506-0562975	שטחי שירות מעל הקרקע
55.59-	5,064.28	5,000	5,000		שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע (לשימוש שטחי שירות)
+807.04	807.04	807.04	13,700 (ס' 47 - מנהרות)		שטחי שירות למנהרה מתחת לקרקע
---		3,399.6	3,600		ניוד שטחי שירות מעל הקרקע מבניין 31
---		64.28	10,000		ניוד שטחי שירות לחניה מתחת לקרקע מבניין 31
1,338.67+	13,270.92	13,270.92		סה"כ שירות	

- קיים שימוש בניוד שטחים מבניין 31.
- קיים שימוש בשטחי גמישות. שטחי הגמישות המבוקשים הינם בהיקף של 6,000 מ"ר שטחים עיקריים ושירות, על מנת שניתן יהיה בהמשך לבצע תיקוני חישוב שטחים ללא הצורך להעלות הבקשה לדיון חוזר ובהתחשב שמדובר במבנה מורכב ובהיקף כולל של כ-40,000 מ"ר.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 28/04/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 5,344.01 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

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

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. אישור הועדה המחוזית לשימוש בשטחי גמישות בהיקף של 5,344.01 מ"ר לטובת שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

22/12/2025
03/11/2025

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

03/11/2025

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

30/10/2025

- אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות השירות
- אישור כיבוי אש

- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה
יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר

- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל': 03-6794701

- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל': 03-6753711

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

30/10/2025

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכלית העיר

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

03/11/2025

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע

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

- אישור משרד הבריאות

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

מספר בקשה: 202401138

תיק בניין: 6233107

סעיף 6:

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026

מבקש:

* נווה שוסטר

תובל 40 רמת גן

בעל הנכס:

* נווה שוסטר

תובל 40 רמת גן

עורך:

* עומר רבין

חפץ חיים 10 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

* רחל בצ'ינסקי-בודקת בקשות לרישוי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000438794

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6233 חלקה: 211 ; 212

תכנית: 506-0303826, תתל/ 103

שימוש עיקרי

מגורים בניין מגורים משותף חדש

תיאור בקשה

זכוי ות בנייה

מס' מגרש: 100

שכונה: רמת צדק

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

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

המגרש 100 הנו איחוד של:

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

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

שטח מגרש 100: 4,755 מ"ר בהתאם לרג/מק/1907-איחוד מגרשים 106 ו107 במערב תל

השומר:

זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי

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

שטחים מותרים:

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

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

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

סה"כ שטחי בנייה: 28,442 מ"ר

שטח מרפסות: 12 מ"ר ממוצע ליח"ד

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

הדירה תהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 12

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 3

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

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

תיחשב לסטייה מהתכנית.

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 86 מ'

מספר יח"ד: 111 יח"ד

תכסית: 45 אחוז

קווי בנין:

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

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לדיון בהקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי לאחור קבלת חו"ד משפטית

מהות הבקשה:

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

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

פורסמו הקלות להלן:

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

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

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

ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

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

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

2. פיקוח

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

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

4. זכויות הבניה

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

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

4.4. קומות :

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

מס' קומות המרתף כמופיע בטבלת הזכויות. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתכנית

13.80 חריגה ב- מטר. פורסמה הקלה: הגבהת הבניין עד לגובה של 99.80 מ' לעומת 86 מ' המותרים על פי תכנית מבוקש תואם הקלה		99.80 גובה אבסולוטי		86 גובה אבסולוטי		גובה מבנה-מעל כניסה קובעת
				סה"כ קומות		

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

4.5. צפיפות:

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

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

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

5. הערות מרחביות נוספות:

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

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחנייה</p> <p>נספח מאושר ממחלקת תנועה מ14.08.25.</p> <p>בבקשה להיתר קיימים שינויים ביחס לתכנית תנועה המאושרת בגלל שינוי בממ"דים בהתאם לחוק. -יש לקבל אישור מח תנועה לבקשה להיתר.</p> <p>על פי תכנית תנועה מאושרת:</p> <p>נדרש:</p> <p>133 יח"ד מגורים רגיל תקן 1: 1.5 נדרש 200 מקומות חנייה + 4 חניות נכים. תואם תקן חנייה ברג/ג 1489:1.5 לפי נספח תנועה המאושר בתכנית.</p> <p>אופניים תקן 1: 133 מקומות</p> <p>אופנועים תקן 10: 1-14 מקומות</p> <p>סה"כ נדרש לרכב פרטי 200 מקומות חנייה 4 לנכים, 133 לאופניים, 14 לאופנועים הערות- יותקנו תשתית לעמדות טעינה חשמלי 100 אחוז מכל החניות היצע.</p> <p>201 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 1 עודף חנייה- לפנטהוס.</p> <p>14 חניות לאופנועים ו 133 חניות לאופניים. חסר חניות אופניים בקומת קרקע.</p>	
---	--

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

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

7. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04.11.25

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 133 יח"ד. מתוכם 22 יח"ד בהקלה (20%). ללא תוספת שטחים, כל היחידות בהקלה הינם דירות קטנות.
- 2 בנייני מגורים: בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (15 ברוטו). בנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית(10 ברוטו)
- 3 מפלסי מרתפי חנייה הכוללים 202 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 133 חניות לאופנועים 14 חניות לאופניים.
- 4 תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- 5 תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- 6 בבקשה קיימת זיקת הנאה בשטח 563 מ"ר למעבר רגלי כמסומן בתשריט מול רחוב מרים מאור. לפי הוראות התכנית מיועדת לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור. יש להבטיח רצף גובה מדרכות בזיקת הנאה. זיקת הנאה תירשם בספרי רישום המקרקעין
7. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

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

א. לאחר דיון בהקלות.

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

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:

1. קבלת תכנית מתוקנת תואמת להחלטת הועדה לעניין הקלות.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6. אישור איכות הסביבה
7. אישור החכ"ל.
8. עבודות החפירה והדיפון יתבצעו באופן שלא ימנע השארת שטח מחלחל עם בניית המבנה המיועד בהתאם להוראות התכנית.
9. אישור נת"ע
10. אישור רת"א.
11. אישור מחלקת נכסים לרישום זיקות הנאה.
12. אישור השירות המשפטי של העירייה.

ד. תנאים לתחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
5. אישור איכות הסביבה
6. אישור חברת גז: אישור סופי יינתן רק עם הפקת תכנית מאושרת ע"פ ת"י 158 חלק 1 (2007) ועמידה בכל דרישות התקן והחוק

ה. תנאי לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבנייה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניות כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
3. התקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. אישור המחלקה לאיכות סביבה.
5. אישור התקשרות עם מטמנה.
6. אישור חברת חשמל: יש למסור חדר שנאים, מסירה טכנית וחתימה על חוזה מכר, וכן השלמת התשלום המשלים - לפחות חצי שנה מהמועד המבוקש לחיבור החשמל
7. אישור מחלקת נכסים לרישום זיקות הנאה ותצ"ר.

פרטי הצבעה:

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

הערות לדיון נוכחי:

ב- 14.12.2025 התקבלה חו"ד משפטית כדלקמן:

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

(ד). אין באמור בתקנה זו -

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

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

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

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025023 מ: 24/12/25 הוחלט:
ירד מסדר היום לבקשת היזם

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

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

4.ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%

- לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני

הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.

תכנית 506-0303826 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש,

ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

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

4.ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%

- לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניודם של שטחי שירות מתת הקרקע למפלס מעל פני

הקרקע אלמלא נקבעו לכך הוראות מפורשות בתכניות החלות.

תכנית 506-0303826 אינה קובעת הוראות אשר מאפשרות את ניוד הזכויות כמבוקש,

ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למפלס העילי."

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

הוכחת בעלות

מפת מדידה

אישור רמ"י.

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

דוח הידרולוג- הושלם

דוח קרקע, נספח ביסוס, דוח חיזוי מגנטי, הצללה, אקוסטיקה. הושלם

טיפול באסבסט. איכות הסביבה. הושלם

אישור חברה מפתחת- חברה כלכלית- יש אישור לדיון.

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

טל': 03-6753663

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה-

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

- אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף- מאושר לדיון

תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה

- אישור שפ"ע לחדר אשפה. . נדרש לעדכן נספח

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש. . נדרש לעדכן

טל': 03-6753777

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

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע-דוח הידרולוג.

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

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

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור משרד הבריאות

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

- אישור חב' החשמל- הוגש סיכום תחנה לדיון.

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

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

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150 , RSagi@nta.co.il

-אישור התקשרות עם מורשה נגישות

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

חתימה על תצהיר על הכנת תשתית לטעינת רכב חשמלי בחניונים-איכות הסביבה. הושלם

בקרת תכנ

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג-

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג -

הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי

ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413

-חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית בגין כל נזק שיגרם

כתוצאה מהחדרת עוגני קרקע או שליפתם-

-הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים,

ולהחזרת המצב לקדמותו

הפקדת ערבות- לעוגנים

ערבות לקיום הפרויקט (שלא יישאר בור)

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

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

-נספח יציבות

- תיאום הנדסי- מול אגף תשתיות

איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411

- אישור מורשה נגישות.

-איגודן

- אישור מינהל התעופה האזרחי

- אישור כיבוי אש

- אישור פיקוד העורף

- אישור חב' החשמל

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

- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה- אישור גפ"מ למיקום צובר הגז

- אישור משרד הביטחון-

- אישור היחידה לאיכות הסביבה- השלמת אקוסטיקה

טל': 03-6794701

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

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

בהוראות תכן הבנייה(חישובים סטטיים, חתימה מהנדס, נספח אוורו, אקוסטי).

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

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הפקדת ערבות לפי תקנה 70 ואחר- אין עצים להעתקה.

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

טל' - 03-6753416

אישור תצ"ר בוועדה

במידה ויש הפקעה בתחום החלקה

תנאים בהיתר

רישום זיקת הנאה

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

רישיון כריתת/העתקת עצים מאת פקיד היערות.- נדרש

תנאים לתחילת עבודות

- **הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לשליפת עוגנים**

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

- **הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין**

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

אישור כריתה מפקיד היערות

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

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

יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

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

תנאים לתעודת גמר

מתן התחייבות על התקשרות עם חברת ניהול

הכנת תשתיות לטעינה לרכב חשמלי בחניונים

התקנת דפיברילטור

רישום תצ"ר במפ"י

אישור מכון התעדה על עמידה בתקן בנייה ירוקה

אישור חברה מנהלת/מפתחת(חכ"ל)

מבקש:**בנייני משולמי**

הרכבת 58 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

עו"ד ניר הר אבן

דרך בגין 55 תל אביב - יפו

עורך:

רות גוטשל

הפרדס 14 קרית אונו

אחראי בקשה

אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000325414

כתובת הבניין: קלזנר 10, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6126 חלקה: 439 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, תמ"א/38, 11/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, 6/ג/340, 4/ג/340,

3/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, 340, 2/3/ג/340

שימוש עיקרי

תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בניה

שטח רשום של חלקת המקור: 636 מ"ר

הפרשה לשטחי ציבור: 0

איזור תכנוני: איזור מגורים ג'

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מכח תכנית רג/ג/340/11

על פי תנאיה.

אחוזי בניה מותרים: 141% (5% + 6% + 130%)

מספר יח"ד: 9 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר

רוחב זכות הדרך לרחוב קלזנר: 10 מ'

קווי בניין:

קו בניין קדמי: 5 מ'

קו בניין צידי: 3 מ'

קו בניין אחורי: 5 מ'

מהות הבקשה

הריסת מבנה בן 3 קומות וקומת קרקע, סה"כ 11 יח"ד, בניית בניין חדש בן 7 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות ברוטו), מעל 3 מרתפי חנייה הכוללים 26 חניות + חניית נכה. סה"כ 26 יח"ד מתוכן 2 יח"ד בקומת קרקע ו-2 יח"ד בקומה החלקית.

* גמר פרסום 16.6.2024

** אין התנגדויות

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		15	11					מגורים	0.00	
		15	11							
		0.00% : %בניה						סה"כ:		

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

1. הוספת 3 מרתפי חנייה מעבר למרתף החנייה המותר בתוכנית 3/ג/340 לשם עמידה

- בתקן החנייה הנדרש.
 2. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג 340.
 3. הגבהת קומת קרקע ל 3.15 מ' נטו מעבר ל 3 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/340/ג.11.
 4. הגבהת גובה קומת מרתף 1- 4.2 מ' מעבר ל- 4 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/340/ג.3.
 5. הוספת 2 קומות בהקלה, במקום 5 קומות (4 קומות+קרקע), מכוח תוכנית רג/מק/340/ג.11 על פי תנאיה, סה"כ 7 קומות (6 קומות+קרקע).
 6. תוספת 5% בגין מעלית.
 7. תוספת 6% בגין שיפור תנאי דיור.
 8. תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות בהקלה.
 9. הגבהת גובה קומה עליונה ל- 2.9 נטו מעבר לקבוע תוכנית רג/מק/340/ג.11 לצורך שיפור התכנון.

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. בנייה בקו בניין קדמי (דרום) 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.
2. בנייה בקו בנייה אחורי (מזרחי) 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.
3. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. סגירת קומת עמודים מפולשת.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 11.2.2024 המבוקש הוא בית משותף.
 - 1.2. ישנם 19 בעלי זכויות בחלקה. קיימים ייפויי כח, למעט בעל זכות אחד.
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
 - 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 16.6.2024.
 - 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 21.2.2024 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
11462	4021	1.10.1956	הקמת בנין המכיל: 1 דירה של 1 חדר, 1 דירה של 2 חדרים, 7 דירות של 2.5 חדרים, 2 דירות של 3 חדרים ונוחיות. שטח של 674.22 מ"ר.

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 על תיקוניה קיבלה תוקף בתאריך 1979 + תמ"א 38 על תיקוניה.
- 4.2. קוי בנין:

פירסום הקלה/יידוע	מבוקש	בתכנית	קדמי מזרחי לרחוב קלוזנר
לא צויין בפרסום ההקלות את הבלטת המרפסות ואולם הנושא תואם הנחיות מרחביות	+3.0 הבלטת מרפסות ב- 1.0 מ'	5.0	
V	3.0	3.0	צדדי צפוני ודרומי
V	4.0	5.0	אחורי מערבי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
4 קומות תב"ע	ג/340	+4 ע'		+4 ק'		

		2		3.5	תיקון א/3	קומות תמ"א
		2		2	11/ג/340	קומות נוספות בהתאם לפרסום שבוצע
		9				סה"כ קומות

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
			11			מס' יח"ד קיים
		26				בהתאם לתבנית הבינוי (מכפיל 2.3: 1)
		26				סה"כ צפיפות

4.5. שטחי בניה:

נתוני הבניין הקיים:

- מס' קומות - בחזית - 2 קומות עם קומת עמודים מפולשת. בעורף - 4 קומות.
- שטח קומה טיפוסית - 269.08 מ"ר, כולל ח. מדרגות ומרפסות
- שטח קומה טיפוסית מורחבת - 308.80 מ"ר.
- שטח בנוי בקומת עמודים מפולשת - 228.40 מ"ר.
- מס' דירות - בקומה טיפוסית - 2 יח"ד בקומת מדרון, 3 יח"ד בקומת קרקע, 3 דירות בקומה טיפוסית (א' ו-ב'), סה"כ 11 יח"ד.

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	896.76 מ"ר = 141% X 636	רג/340/ג	896.76			
	15.90 מ"ר = 2.5% X 636	מק/340/ג/11	15.90			
	שטח קומה טיפוסית מורחבת: 308.80 מ"ר = 269.08 + 3X13	תיקון א/3	924.24			
	סך תוספת שטח קומות תמ"א: 924.24 מ"ר = 308.80 X 3					
	הוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת: 143 מ"ר = 13 X 11					
	השלמת קומת קרקע מורחבת: 80.40 מ"ר = 308.80 - 228.40					
	סה"כ עיקרי		2,060.30	1,953.65		---

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

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	65% מהשטח העיקרי המותר בתכנית 340: 582.89 מ"ר = 65% X 896.76	החלטת ועדה מ-2008	582.89			
	312 מ"ר = 26 X 12	ממ"דים	312.00	577.36		
	סה"כ שירות		894.89	577.36		

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>5.1. הערות מרחביות:</p> <p>5.2.1 קומות מרתף:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לסמן את שטחי המיסעות כשטחי חניה. <p>5.2.2 קומת קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> אין למקם דלת כניסה לדירה ישירות מהלובי דירה מס' 1). שטחי הדירות יהיה עד 50% משטח קומת הקרקע. <p>5.2.3 קומה טיפוסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> דירות עורפיות – דלת חדרי הורים מול דלת כניסה לדירה – מומלץ לשנות. <p>5.2.4 קומת גג:</p> <ul style="list-style-type: none"> פתרון תליית כביסה בדירת הגג הפונה לחזית – לאישור העיצוב האדריכלי ומנהל אגף ריושי והתחדשות עירונית. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחתיה. <p>5.2.5 הערות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לסמן את הממ"דים ברובוט בהתאם לשטח רצפה שירות של 9 מ"ר והשאר – שטחים עיקריים. אין לכלול בשטחים את מסתורי הכביסה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה מתאריך 25.12.2025:</p> <p>6.1.1 האם אפשר ליישר את הרמפה?</p> <p>6.1.2 להסדיר אנטי מפרץ בכניסה לחנייה + א.ע.ר והצגת תמרוני כניסה ויציאה לחנייה.</p> <p>6.1.3 5 חניות מתוך 26 ברמת שירות 2. מאפשרים עד 15%. יש לתקן.</p> <p>6.1.4 יש להציג תמרוני כניסה ויציאה למפלסים בלי פגיעה ברכב שעומד בעמדת ההמתנה.</p> <p>6.1.5 להוסיף מראות ברמפות הקצרות.</p> <p>6.1.6 תקן אופנועים יש לתת לפי 5:1.</p> <p>6.1.7 לכתוב על חניית הנכה שהיא לא להצמדה.</p> <p>6.1.8 להוסיף הערה שהקיר בחיבור הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ' עבור שדה ראייה.</p> <p>6.1.9 להוסיף הערה שתוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות.</p>
<p>6.2. מח' איכות הסביבה מתאריך 12.4.2025:</p> <p>6.2.1 לפחות 30% משטח הגג יהיה גג כחול + הקצאת מקום ייעודי ופיתוח התשתיות הרלוונטיות עבור הצבת מתקנים פוטו וולטאים על הגג.</p> <p>6.2.2 מרתפי חניה - עבור 100% מהחניות תהייה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>6.2.3 החלקה נמצאת במתווה הקרקעות המזוהמות של רמת גן ויש לאורך דיגום גזי קרקע אקטיבי בפועל ולאשר את תוצאות הדיגום מול המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א.</p> <p>יש להדגיש כי הדיגום עשוי לקחת זמן ועשוי להשפיע על מפרט האיטום של קומות המרתף.</p>
<p>6.3. פקיד היערות מיום 29.10.2023:</p> <p>6.3.1 תנאים להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> הצגת תכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי. 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.

<ul style="list-style-type: none"> • מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות <p>6.3.2. תנאים בהיתר בניה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • אין. <p>6.3.3. תנאים לקבלת טופס 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.
<p>6.4. עיצוב אדריכלי מתאריך 28.1.2025 :</p> <p>6.4.1. קומת הקרקע (כניסה + 2 דירות עורפיות):</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתוכננות 2 דירות עורפיות - בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38. • הוויטרנה בחזית לרחוב מהווה לפחות - 50% מאורך החזית - בהתאם להנחיות המרחביות. • נשמרה נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל - בהתאם להנחיות המרחביות. • יש לסמן מידה לנסיגת קומת הקרקע מהקומה מעל - בהתאם להנחיות המרחביות. <p>6.4.2. קומה טיפוסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מסתורי כביסה אינם פונים לכיוון הרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות. • מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש - בהתאם להנחיות המרחביות. • מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות. • צורך פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - בהתאם להנחיות המרחביות. • יש לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה - יש לרשום הגוון גם בפרט. • יש לפרט מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרי גמר וגוונים מרוכז. • יש להוסיף משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן. • צורך פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי גמר + גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - בהתאם להנחיות המרחביות. • מחיצות בין מרפסות יהיו מלוח זכוכית חלבית דק וללא פרופילי אלומיניום. <p>6.4.3. קומת הגג החלקית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא מאושרת בליטת נפח בנוי בקומת הגג החלקית בעורף, יש לתכנן קו ישר לדירה זאת. • נשמרו נסיגות של קומת הגג החלקית מקצה מעקה הגג - בהתאם להנחיות המרחביות. • צורך פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. • יש לשמור נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות. • יש להראות סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית. <p>6.4.4. הערות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יתוכננו חלונות גדולים מרצפה לתקרה כלפי חזית הרחוב. • מבוקשת חלופה לעיצוב החזית הראשית לרחוב ללא חומר גמר בחיפוי עץ שנראה לא קשור לחזית שאת. • מסתור הכביסה הבודד בקומה א' לא מאושר יש למצוא פתרון אחר למסתור לדירה זאת. • מבוקשת חלופה לעיצוב הבניין ללא הגמר האפור של חזית המרפסות ובמקומו לבחון גמר לבן. • יש לעמוד בחיפוי קשיח בשיעור של בין 30% ל - 50% משטח מעטפת הבניין - בהתאם להנחיות המרחביות.
<p>6.5. פיתוח ונוף מתאריך 11.12.2025 :</p> <p>ההערות שלמטה הן הערות חלקיות. הערות גרפיות נוספות נמצאות ע"ג תכנית הפיתוח.</p> <p>6.5.1. הרחוב משופע מאד - יש להראות תכנון מפורט של קווי גובה ברחוב.</p> <p>6.5.2. יש להראות תכנון מפורט של חיבור הגבהים בכניסה לחניון. הרחוב משופע מאד וצריך לפתור את החיבור עם קווי גובה ושיפועים ברורים.</p> <p>6.5.3. יש לתת זיקת הנאה של חצי מטר לצורך הרחבת המדרכה.</p>

<p>6.5.4. יש להוסיף אבני דילוג בגינון.</p> <p>6.5.5. יש להיזיז גישה מהרחוב ללובי כך שיהיה גינון שיפריד את השביל מגמל המים.</p> <p>6.5.6. יש לתכנן שיפועים בשביל הגישה ללובי.</p> <p>6.5.7. בכל שטחי הגינון יש לציין את פני הבטון ואת עומק השתילה. נדרש 1.2 מטר</p> <p>6.5.8. יש לסמן באופן ברור את גבולות המרתף. נדרש 15% חלחול. יש להראות את סכמת החלחול גם בנפרד.</p> <p>6.5.9. הטמנת רשת החשמל והעתקת עמוד תאורה עירוני על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם מחלקת מאור וחח"י.</p> <p>6.5.10. חזית מזרחית – יש לתכנן ערוגה מדורגת אחת בגובה 37.50 וברוחב 1 מטר נטו.</p> <p>6.5.11. חזית מזרחית - להנמיך את הקיר הבנוי ולהוסיף גדר קלה.</p> <p>6.5.12. חזית מערבית – קיימת בעיית בטיחות בגובה הקיר התומך.</p>
<p>6.6. חו"ד פרוגרמטית מתאריך 22.4.2025 :</p> <p>מסקנות</p> <p>כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-13 (13.4-), וכן מחסור של כ-15 כיתות בתרחיש אל-חזור (14.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (15.0-).</p> <p>כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 7 כיתות גן, כאשר 4 כיתות נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-6 כיתות (5.9-), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (6.8-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (7.0-).</p> <p>בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 68 כיתות אם תקניות, כאשר אין בתי ספר הנמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-6 כיתות (5.5+), אולם ישנו מחסור של כ-8 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.4-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (8.7-).</p> <p>שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-7.4 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכדי כ-18.8 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (19.0-).</p>
<p>6.7. מח' התכנון :</p> <p>6.7.1. בהתאם לתכנית הכוללנית המופקדת החלקה הינה בתחום בניה מרקמית 8-9 קומות.</p> <p>6.7.2. בהתאם לסיכום דיון של מח' התכנון והמינהלת להתחדשות עירונית מיום 26.2.2024 הוסכם על מתווה שבו הגישה לרכב למשעול ספראי 3-5 (חלקות 346 ו-347) יהיה מרח' שילה.</p> <p>6.7.3. בתאריך 26.2.2024 נשלחה הודעה לדיירים כי חלקה זו יכולה להתחדש באופן פרטני ובלבד שתשמור על ההנחיות המרחביות ועל מגבלות התכנית הכוללנית שהומלצה להפקדה בנובמבר 2022.</p>

7. הפקעה:

בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

בקרת התכנן תיעשה במכון בקרה.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 15.7.2026.

10. סיכום הבקרה המרחבית:

- הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
1. 26 יח"ד.
 2. 9 קומות ברטו, הכוללות קומת קרקע, 7 קומות + קומת גג חלקית.
 3. קווי בניין:
 - לחזית: 3.0 מ' + הבלטת מרפסות 1.0 מ'
 - לצד: 3.0 מ'
 - לאחור: 4.0 מ'
 4. שטחים עיקריים: 2,060.30 מ"ר.
 5. שטחי שירות מעל הקרקע: 577.36 מ"ר מעל קומת הקרקע.
 6. שטח דירה לא יפחת מ-50 מ"ר פלדלת.
 7. נדרשת הטמנת רשת החשמל והעתקת עמוד תאורה עירוני על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם מחלקת מאור וחח"י.
 8. 3 מפלסי מרתפי חניה הכוללים 26 מקומות חניה על פי תקן.
 9. תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות על פי התקן. תירשם הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
 10. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
 11. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 3 מרתפי חנייה מעבר למרתף החנייה המותר בתוכנית רג/ג/340 לשם עמידה בתקן החנייה הנדרש.
 - לאשר, על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש.
2. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/ג/340.
 - לאשר, לצורך שיפור תכנון.
3. הגבהת קומת קרקע ל-3.15 מ' נטו מעבר ל 3 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/ג/340/11.
 - לאשר, על מנת לאפשר העברת תערכות.
4. הגבהת גובה קומת מרתף 1- 4.2 מ' מעבר ל- 4 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/ג/340/3.
 - לאשר, לצורך שיפור תכנון החניה.
5. הוספת 2 קומות בהקלה, במקום 5 קומות (4 קומות+קרקע), מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה, סה"כ 7 קומות (6 קומות+קרקע).
 - לאשר חלקית, תתווסף קומה אחת מתכנית 11/ג/340.
6. תוספת 5% בגין מעלית.
 - לסרב, זכויות אלה מוקנות מתוקף תכנית ג/11.
7. תוספת 6% בגין שיפור תנאי דיור.
 - לסרב, זכויות אלה מוקנות מתוקף תכנית ג/11.
8. תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות בהקלה.
 - לאשר חלקית, יתווספו 2.5% בגין תוספת קומה אחת מתכנית 11/ג/340.
9. הגבהת גובה קומה עליונה ל-2.9 מ' נטו מעבר לקבוע תוכנית רג/מק/340/ג/11 לצורך שיפור התכנון.
 - לסרב, בקשה להקלה לא ברורה.

ב. הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. בנייה בקו בניין קדמי (דרום) 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.
2. בנייה בקו בנייה אחורי (מזרחי) 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.
3. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. סגירת קומת עמודים מפולשת.
 - לאשר, תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הועדה.

ג. לאשר הבקשה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה:

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

ו. תנאים לתחילת עבודות:

1. הסכם התקשרות עם מכוון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע והודעת מכוון 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 רשות העתיקות.

ז. תנאים לתעודת גמר:

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

החלטות הועדה

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

1. הוספת 3 מרתפי חנייה מעבר למרתף החנייה המותר בתוכנית רג/340/ג/3 לשם עמידה בתקן החנייה הנדרש.
- לאשר, על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.
2. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340.
- לאשר, לצורך שיפור תכנון.
3. הגבהת קומת קרקע ל-3.15 מ' נטו מעבר ל 3 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/340/ג/11.
- לאשר, על מנת לאפשר העברת תערכות.
4. הגבהת גובה קומת מרתף 1-4.2 מ' מעבר ל- 4 מ' לפי הקבוע בתוכנית רג/340/ג/3.
- לאשר, לצורך שיפור תכנון החנייה.
5. הוספת 2 קומות בהקלה, במקום 5 קומות (4 קומות+קרקע), מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/11 על פי תנאיה, שה"כ 7 קומות (6 קומות+קרקע).
- לאשר חלקית, תתווסף קומה אחת מתכנית 11/ג/340.
6. תוספת 5% בגין מעלית.
- לסרב, זכויות אלה מוקנות מתוקף תכנית ג/11.
7. תוספת 6% בגין שיפור תנאי דיור.
- לסרב, זכויות אלה מוקנות מתוקף תכנית ג/11.
8. תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות בהקלה.
- לאשר חלקית, יתווספו 2.5% בגין תוספת קומה אחת מתכנית 11/ג/340.
9. הגבהת גובה קומה עליונה ל-2.9 נטו מעבר לקבוע תוכנית רג/מק/340/ג/11 לצורך שיפור התכנון.
- לסרב, בקשה להקלה לא ברורה.

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

1. בנייה בקו בניין קדמי (דרום) 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.
2. בנייה בקו בנייה אחורי (מזרחי) 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.
3. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
4. סגירת קומת עמודים מפולשת.
- לאשר, תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הועדה.

ג. הוחלט לאשר הבקשה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה:

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

ז. תנאים לתעודת גמר:

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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות העתיקות
במידת הצורך פקס: 03-5605118
- אישור חב' החשמל
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור משרד הבריאות
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט . אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- הגשת עותק מודפס לפני העברת הבקשה למח' אגרות והיטלים
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

מבקש:**אבירן כהן**

דרך בגין מנחם 12 רמת גן

בעל הנכס:**אבלס רמי**

ביאליק 74 רמת גן

עורך:**דרור רימוק דקל**

בית הלל 14 תל אביב - יפו מיקוד: 6701808

אחראי בקשה**סטלה גדסין**

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000354989

כתובת הבניין: חיבת ציון 29, רמת-גן

שכונה: שכונת הלל

תכנית: 506-0489682, תמא/3/38, א, 506-0197871, מק/ג/21/340, ב, 31/ג/340, תמא/3/38, מק/ג/340/38, תמא/2/38, מק/ג/340/33, מק/ג/340/2/3, תמא/1/38, א, 1/ג/340, מק/ג/21/340, א, 19/ג/340, מק/ג/340/1/11, תמא/38, מק/ג/340/17, מק/ג/340/11, מק/ג/340/10, מק/ג/340/8, מק/ג/340/6, 4/ג/340, 3/ג/340, 1/ג/340, ג, 340, 226, 506-0215947, מק/ג/340/39

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח המגרש לחישוב: 606 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38

אזור תכנוני: מגורים ג'.

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך חיבת ציון: 20 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון לרח' חיבת ציון: 5.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'.

קו בניין צידי: 4.00 מ'.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומה חלקית תחתונה

הכולל 14 יח"ד.

בניית בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו), 3 קומות

מרתף משותף עם בנין חיבת ציון 31

המכילות 62 חניות ו - 4 חניות נכה עבור שני הבניינים (39 חניות במגרש חיבת ציון 29)

ומחסנים. סה"כ 31 יח"ד מתוכן שתיים בקומת הקרקע ו - שתי יח"ד בקומת הגג. החדרת

עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

*גמר פרסום 25/06/2024

** התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
344.42		17	14	2588.78		1944.24		מגורים	0.00	
344.42		17	14	2588.78		1944.24				
344.42		0.00% : %בניה		2588.78		1944.24		סה"כ:		

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

1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה ותקנות סטייה

ניכרת.

2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
2. הגבהת קומת מרתף 1- עד לגובה של 4.92 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים.
3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ'.
4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור בתכנון.
6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול, והותרת 0% אחוזי חלחול תוך מתן פתרון החדרת מי נגר חלופי.
7. הקלה בגובה אדמה גננית עד ל - 0.60 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1- עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף.
8. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות.
9. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור תכנון.
10. הקלה ל - 11 חניות ברמת שירות 2 מסה"כ החניות לשני הבניינים לעמידה בתקן החנייה.
11. הקלה ל - 9 חניות אופניים במחסנים במרתפים.
12. בקשה להקלה לשתי קומות נוספות (סה"כ 10 קומות ברוטו- כולל קומת קרקע וגג).
13. הקלה להחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

מתנגדים:

♦ עו"ד ציפי מרגלית יגאל אלון 94 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 15/05/2024

הערות בדיקה:

1. הבקשה פעילה זמין, תאריך אחרון לכניסה לועדה 30/06/2026
2. תקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "הלל" קיימת תכנית אב (מד/5). בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בהיקף השכונה (במגרשים הפונים לרחובות דרך בן גוריון, הרא"ה וחיבת ציון) ייקבע קו בניין אחורי 5 מ', גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 8.5 קומות (10 קומות ברוטו).

4. היתרים קיימים:

- לא קיים היתר מקורי לבקשה.
- קיים היתר בניה מס' 10976 מיום 07.10.1997 להגדלת חדרים ושירותים בשטח כולל של 10.25 מ"ר ע"י צירוף מרפסות.
- קיימת מדידה מפורטת ערוכה ע"י מודד מוסמך מתאריך 08.05.2016.
- חישוב השטחים וזכויות הבניה נעשו ע"פ מדידה זאת

5. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

- שטח קומה טיפוסית: 275 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
- שטח קומת קרקע: 214.36 מ"ר
- הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית+ קומה חלקית תחתונה הכולל 14 יח"ד.

6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 01.08.2024:

קומת הקרקע:

- א. ויטרינה בקומת הכניסה תהווה לפחות - 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ב. יש לרשום בצמוד לוויטרינות בתכניות: "ויטרינה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'),
- ד. יש לסמן ולרשום "קו קומה/מרפסות מעל".
- ה. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ - 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ 0.75 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ו. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**

ז. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות**.
ח. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- ט. יש לשמור עומק מזערי של 0.75 מ' ורוחב מזערי למסתורי הכביסה לדירה מעל על 2.0 מ'.
- בהתאם להנחיות המרחביות**, - ולסמן מידות ברורות למסתורי הכביסה.
- י. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות**.
- יא. יש להראות פרט למסתור הכביסה כולל חומרי גמר ומס' קטלוגי לגוון על פי קטלוג ר.א.ל. **בהתאם להנחיות**.
- יב. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ויש לרשום מסתור כביסה.
- יג. המחיצה בין מרפסות תהיה מלווה זכוכית חלבית או חומר דק אחר בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום ועד גובה הוויטרינה היוצאת למרפסת, - יש לפרט בתכנית, חתכים, חזיתות ולהוסיף פרט.
- יד. מעקות המרפסות בבניין יתוכננו "מעקות מסגרות פלדה המאפשרים זרימת אויר" כולל פרופילים אנכיים.
- טו. יוצג פרט בקנ"מ 1:20 של המעקה המוצע, - בהתאם להנחיות המרחביות, - **יש להוסיף מספר גוון בפרט**.
- טז. ירשמו גווני הגמר **במקרא חומרי הגמר מרוכז** מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. **ומשטחי צבע**.
- יז. לא מאושר נפח בנוי בקומות עליונות מעל מרפסות בקומות התחתונות בחזית לרחוב.
- יח. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **נוגד להנחיות המרחביות**.

קומת הגג החלקית:

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

הערות כלליות:

כד. החלונות לכיוון הרחוב יהיו **חלונות גדולים מוצפה לתקרה** כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.

- נושא עמידה בקווי הבניין המחייבים וזכויות בניה יקבע על ידי אגף הרישוי.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 19.12.2024

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. קומת קרקע - יש להגיש תכנית קרקע מפורטת.
- ג. במדרכה - יש לסמן את קווי הטופוגרפיה כולל נק' גובה - להיצמד למצב ולהתחבר למצב הקיים.
- ד. במדרכה - יש לשמור על שיפוע אחיד הקיים של המדרכה.
- ה. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה
- ו. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל מגרשים סמוכים.
- ז. גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם
- ח. רוחב הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרוללי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- ט. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- י. יש להראות תוכנית ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- יא. 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.
- יב. יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יג. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- יד. יש לתכנן את השוחות בריצופים.
- טו. יש להשלים תכנית פריסת קירות.
- טז. יש להשלים תכנית צמחייה והשקיה.
- יז. לא תאושר חדר גז בתוך הלובי.
- יח. לבטל את החניית האופניים בחצר המשותפת ולהגדיל את שטח הגינון.

8. להלן חוות דעת תנועה מיום 08.08.2024

- א. קומת קרקע - תכנון לא ברור. חסר רקע תכנוני ברחוב מצב קיים/מוצע, רחבות כבוי אש/חח"י עולות אחת על השניה - מדוע לא לאחד?
- ב. יש להציג חתך לאורך ורוחב הרמפה - כולל מפלסים ושיפועים.
- ג. לא יותרו חניות אופניים בפיתוח אלא רק בחדרי עגלות/אופניים.
- ד. יש להוסיף פרט עגינה לאופניים.
- ה. יש להוסיף הערה כי גובה קיר בחיבור הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ' למניעת הפרעה לשדה ראייה.
- ו. יש להציג רדיוסים בכניסות למפלסים.
- ז. יש להציג תמרון רכב מול רכב בכניסה לרמפות.
- ח. יש להסיג את קו העמודים בחצי מטר מקו קצה החניה בהתאם להנחיות.
- ט. מה הכוונה "ביטול אופניים" במרתף?

9. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 23/07/2023:

2.טבלת סיכום בקשה

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	2,910
2	פיקוס השדרות	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
4	אבוקדו	שימור	שימור	3,250
7	פלפלון דמוי אלה	כריתה	כריתה	3,708
6	הדר מינים שונים	כריתה	כריתה	1,507

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 6 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 6,500 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 2,125 ₪
6. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

10. להלן התייחסות איכות הסביבה מיום 08.08.2024:

- * **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.

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).

11. להלן התייחסות אגף התכנון מיום :

התכנון עומד במגבלות תכנית המתאר, ככל ומתוכנן מרתף אחד עם כניסה-יציאה אחת לתת הקרקע אין מניעה לאשר מבחינת אגף התכנון.

12. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית מיום 01.08.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום אשר שלושתן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-9 כיתות (8.9-), וכן מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (11.4-). הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (11.5-).

מס' דף: 79

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 11 כיתות גן, כאשר 6 מתוכן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת בקירוב (+1.5), וכן יתרה של כ-3 כיתות בתרחיש אל-חזור (+2.6). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+2.5).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "הלל" ו-"עליות" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (+7.1), אולם מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (-0.3). הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-0.5).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערך ב-5.5 דונם, יתרה הצפויה להפוך למחסור של כ-1.7 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-1.8).

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: 275 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: 214.36 מ"ר
הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומה חלקית תחתונה הכולל 14 יחיד.

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 606 מ"ר:
- מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - תוכנן מחסן 1
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3.5 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש להדרים על הגג מכה תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים:
- הבניין בן 3 קומות מעל קומה מפולשת חלקית מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:
- תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר -
- סה"כ שטח עיקרי: 2164.76 מ"ר = 884.76 + 6 + 182 + 981 + 111

$$606 * 146\% = \underline{884.76 \text{ מ"ר}}$$

$$6 * 1 = \underline{6 \text{ מ"ר}}$$

$$14 * 13 = \underline{182 \text{ מ"ר}}$$

$$275 + (4 * 13) = \underline{327 \text{ מ"ר}}$$

$$3 * 327 = \underline{981 \text{ מ"ר}}$$

$$327 - 216 = \underline{111 \text{ מ"ר}}$$

עפ"י החישוב מותר: 2,164.76 מ"ר, מבוקשים: 1,944.24 מ"ר ניתן לאשר המבוקש

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה:
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד:
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 575.09 + 372 = 947 מ"ר
- שטחי השרות מבוקש ומאושר: 620 מ"ר

$$884.76 * 65\% = \underline{575.09 \text{ מ"ר}}$$

$$12 * 31 = \underline{372 \text{ מ"ר}}$$

$$575.09 + 372 = \underline{947 \text{ מ"ר}}$$

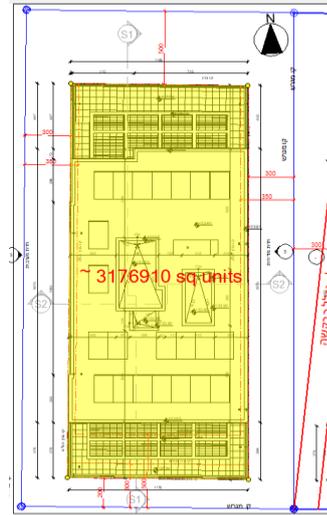
$$\underline{620 \text{ מ"ר}}$$

14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

- שטח המגרש: 606 מ"ר
- קווי בניין: קדמי לרח' חיבת ציון: 3.0 מ', אחורי: 5.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.
- שטח למיצוי זכויות: $S \sim 317.69$
- שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים והמאושרים 2432.18 מ"ר

$2382.67 \text{ מ"ר} = (7+2) * 0.75\% * 317.69 \text{ (9 קומות ברוטו)} - \text{לא ישים}$

$2700 \text{ מ"ר} = (8+2) * 0.75\% * 317.69 \text{ (10 קומות ברוטו)} - \text{ישים}$



חישוב מספר הקומות:

מתכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים
 מתכנית ג/11: 2 קומות
 מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
 סה"כ קומות: 10 = 3 + 2 + 4 + 1
 רוחב זכות הדרך רח' חיבת ציון: 20 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות 31 יח"ד בהתאם למבוקש

הערות מרחביות:

- א. המבוקש נמצא בשכונת הלל.
- ב. מבוקש בנין עם מרתף משותף עם חלקה מס' 472, יש לרשום זיקת הנאה הדדית בקרקע ובמרתפים להולכי רגל וכלי רכב ולהסדירים כחוק.
- ג. מרפסות לא יחרגו מ- 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ד. יש לשמור מרחק של 6.0 מ' בין שני הבניינים מעל המרתפים.
- ה. לא יאושרו חללים ללא תכלית וחללים כלואים.
- ו. יש לתכנן את המחסנים במרתף בהתאם לג/15.
- ז. בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לכלל הדיירים.
- ח. יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- ט. יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- י. 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).
- יא. יש להשאיר תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.
- יב. יש לתכנן אוורור מאולץ בחדרים רטובים ללא חלון.
- יג. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה.
- יד. לא יאושרו קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- טו. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- טז. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- יז. יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגווונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יח. יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים.

1. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. 31 יח"ד בהתאם למבוקש.
2. 8 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש.
3. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים+ 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה משותפים לחיבת ציון 31 חלקה 472 הכוללים חניות על פי תקן.
4. שטחים עיקריים – 1,944.24 מ"ר כמבוקש
5. שטח שרות ע"פ המבוקש- 620 מ"ר מעל קומת הקרקע

6. קווי בנין:
 - קו בניין קדמי לחיבת ציון 3.0 מ' + 1.0 מ' הבלטה למרפסות.
 - אחור - 5.0 מ' ללא הבלטות בהתאם למדיניות שכונת הלל.
 - לצדדים - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
7. יש לשמור על מרחק של 6.0 מ' בין שני הבניינים (חיבת ציון 31) מעל המרתפים.
8. רישום זיקת הנאה הדדית בקרקע ובמרתפים להולכי רגל וכלי רכב ולהסדירים כחוק.
9. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
10. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
11. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
12. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 10/06/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לדון בהתנגדויות:

1. מבקשים לזמנו לדיון.
 - לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר.
 - ניתן לראות את הדיון באתר העירייה ברשת החברתית.
 2. מתנגד לכריתת עץ פלפולן דמוי אלה הנמצא בגבול המגרש.
 - לדחות, ע"פ חוות דעת פקיד היערות העץ אינו עומד בקריטריון לשימור אלא לכריתה.
 3. מתנגד לביטול הדרישה ל-15% חלחול.
 - לקבל חלקית, 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.
 4. מתנגד להקלה לחניות ברמת שרות 2.
 - לקבל, מרתפי החניה יאושרו בכפוף לאישור אגף התנועה ובתקני החניה המאושרים.
 5. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.
 - לדחות - בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- ב. הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:**
1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה ותקנות סטייה ניכרת.
 - לאשר - תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, לא יאושרו קומות מסטייה ניכרת
 2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לאשר - תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לאשר - תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לאשר - תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
 - לסרב - יאושר קו בנין 3 מ' + 1 מ' להבלטת מרפסות.

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת קומת מרתף 1 עד לגובה של - 4.92 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ'.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי
4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים.
 - לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור בתכנון.
 - לאשר, לשם תכנון מיטבי
6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול, והותרת 0% אחוזי חלחול תוך מתן

פתרון החדרת מי נגר חלופי.

לסרב, יש להשאיר תכנית פנויה של לפחות 10% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור רשות המים.
7. הקלה בגובה אדמה גננית עד ל - 0.60 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1 עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף. -

לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
8. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות.

לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה

9. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור תכנון.

מתיתר, סל הזכויות ניתן ע"פ מסמך המדיניות ותמ"א 38 ואינו מושפע מניוד שטחים.
10. הקלה ל - 11 חניות ברמת שירות 2 מסה"כ החניות לשני הבניינים לעמידה בתקן החנייה.

לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה

11. הקלה ל - 9 חניות אופניים במחסנים במרתפים.

לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה

12. בקשה להקלה לשתי קומות נוספות (סה"כ 10 קומות ברוטו כולל קומת קרקע וגג.

לאשר, 2 קומות מג/11, לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה

13. הקלה להחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.

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

3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.

4. 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 זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר

3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),

התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.

4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.

5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טווחן אשפה בדירתו.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. מבקשים לזמנו לדיון.

לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר.

ניתן לראות את הדיון באתר העירייה ברשת החברתית.

2. מתנגד לכריתת עץ פלפולן דמוי אלה הנמצא בגבול המגרש.

לדחות, ע"פ חוות דעת פקיד היערות העץ אינו עומד בקריטריון לשימור אלא לכריתה.

3. מתנגד לביטול הדרישה ל-15% חלחול.

לקבל חלקית, יש להשאיר תכנית פנויה של לפחות 10% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף

מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור רשות המים.

4. מתנגד להקלה לחניית ברמת שרות 2.
- לקבל, מרתפי החניה יאושרו בכפוף לאישור אגף התנועה ובתקני החניה המאושרים.
5. התנגדות להחזרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים.
- לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

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

1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה ותקנות סטייה ניכרת.
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, לא יאושרו קומות מסטייה ניכרת
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
לסרב- יאושר קו בנין 3 מ' + 1 מ' להבלטת מרפסות.

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

1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת קומת מרתף 1 עד לגובה של - 4.92 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים.
לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ'.
לאשר, לשם תכנון מיטבי
4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים.
לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג/ לצורך שיפור בתכנון.
לאשר, לשם תכנון מיטבי
6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול, והותרת 0% אחוזי חלחול תוך מתן פתרון החדרת מי נגר חלופי.
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.
7. הקלה בגובה אדמה גננית עד ל - 0.60 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1 עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף. -
לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
8. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות.
לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
9. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור תכנון.
מתיתר, סל הזכויות ניתן ע"פ מסמך המדיניות ותמ"א 38 ואינו מושפע מניוד שטחים.
10. הקלה ל - 11 חניות ברמת שירות 2 מסה"כ החניות לשני הבניינים לעמידה בתקן החנייה.
לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
11. הקלה ל - 9 חניות אופניים במחסנים במרתפים.
לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
12. בקשה להקלה לשתי קומות נוספות (סה"כ 10 קומות ברוטו כולל קומת קרקע וגג).
לאשר, 2 קומות מג/11, לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
13. הקלה להחזרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.
לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
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 זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל,
 גב' תל אביב לי וידריך-דידיו (סה"כ 4)
 פרופ' יזהר אופלטה (סה"כ 1)
 נמנע:

גליון דרישות

ת. השלמה

24/12/2025

- אישור פיקוד העורף- מכון בקרה
 - אישור רשות מקרקעי ישראל
 - אישור רשות העתיקות

24/12/2025

במידת הצורך פקס: 03-5605118
 - אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
 איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
 טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

24/12/2025

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

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש- מכון בקרה

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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 אינ'ג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408

- אישור משרד הבריאות

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס- מכון בקרה
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת
שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר
האינטרנט . אנשי קשר : גרישה ברנשטיין / 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - ת.עבודות
דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט , טפסים ונהלים .
יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר .

24/12/2025
24/12/2025

- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה -ת.עבודות
- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה
לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
פיצוי נופי וערבות לשימור עצים ע"פ פקיד היערות

מבקש:

* איתנים י.ר בע"מ

דרך בגין מנחם 12 רמת גן

בעל הנכס:

* רמי אבלס

ביאליק 74 רמת גן

עורך:

* דרור רימוק דקל

הנצי"ב 18 תל אביב - יפו מיקוד: 6701808

אחראי בקשה

* סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000353571

כתובת הבניין: חיבת ציון 31, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6159 חלקה: 472 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: 340, ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 4/ג/340, 798/ב, מק/ג/340/1/11, מק/ג/340/10, מק/ג/340/11, מק/ג/340/17, מק/ג/340/19, מק/ג/340/2, מק/ג/340/21, מק/ג/340/33, מק/ג/340/38, מק/ג/340/6, מק/ג/340/8, מק/ג/340/9, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/38, מק/ג/340/21/ב, מק/ג/340/30/א

שימוש עיקרי

תמ"א 38 הריסה ובניה מגורים

זכויות בנייה

שטח המגרש לחישוב: 613 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38

אזור תכנוני: מגורים ג'.

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך חיבת ציון: 20 מ'.

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

קו בניין קדמי לכיוון לרח' חיבת ציון: 5.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'

קו בניין צידי: 4.00 מ'

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות וקומת קרקע הכולל 14 יח"ד. בניית בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת הקרקע וקומת גג חלקית, 3 קומות מרתף משותף עם בנין בחיבת ציון 29 המכילות 62 חניות ו- 4 חניות נכה עבור שני הבניינים (39 חניות במגרש חיבת ציון 29) ומחסנים. סה"כ 31 יח"ד מתוכן שתיים בקומת הקרקע ו- שתי יח"ד בקומת הגג. החדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

*גמר פרסום 12/09/2024

** התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
349.82	18	13	2617.32	1989.19	מגורים	0.00		
349.82	18	13	2617.32	1989.19				
349.82	%בניה: 0.00%		2617.32	1989.19	סה"כ:			

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

1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה ותקנות סטייה ניכרת.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות.
4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות.

זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומות המרתף המותרות לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.
2. הגבהת קומת מרתף 1- עד לגובה של 4.24 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, חדר שנאים, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים.
3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ' נטו לעומת 3.00 מ' המותרים על פי תכנית.
4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג' לצורך שיפור בתכנון.
6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול והותרת 0% אחוזי חלחול, תוך מתן פתרון החדרת מי נגר חלופי.
7. הקלה בגובה אדמה גננית עד ל- 0.30 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1-, עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף.
8. הקלה בהפרש גובה בפיתוח ביחס לשכן במיקטע בצד הצפון מזרחי של 2.75 מ' במקום 2.5 מ' מקסימלים המותרים, בשל עומק מרתף 1- מקסימלי אפשרי ורחוב תלול.
9. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות.
10. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור בתכנון.
11. הקלה ל- 11 חניות ברמת שירות 2 מתוך סה"כ החניות הנדרשות לשני הבניינים, לעמידה בתקן החנייה.
12. הקלה למיקום 3 חניות אופניים במחסנים פרטיים בקומות המרתף.
13. הקלה להחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים, ע"פ רג/54.
14. תוספת 2 קומות מתוקף רג/11.

מתנגדים:

- ♦ עו"ד גיא מדמוני נמל יפו 26 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 18/08/2024
- ♦ עו"ד ציפי מרגלית יגאל אלון 94 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 30/06/2024

הערות בדיקה:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 23/07/2026
2. תקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "הלל" קיימת תכנית אב (מד/5).
בפרויקטים למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית בהיקף השכונה (במגרשים הפונים לרחובות דרך בן גוריון, הרא"ה וחציבת ציון) ייקבע קו בניין אחורי 5 מ', גובה המבנים לא יעלה על קרקע + 8.5 קומות (10 קומות ברוטו).

4. היתרים קיימים:

- קיים היתר מס' 3327 מיום 10.05.1954 להקמת בנין המכיל 13 דירות בשטח של 655 מ"ר
- קיימת מדידה מפורטת ערוכה ע"י מודד מוסמך מתאריך 08.05.2016.
- חישוב השטחים נעשו ע"פ מדידה זאת, מס' יח"ד על פי ההיתר הקיים.

5. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

- שטח קומה טיפוסית: 274.48 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
- שטח קומת קרקע: 213.83 מ"ר
- הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית+ קומה חלקית תחתונה הכולל 13 יח"ד.

6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 01.08.2024:

קומת קרקע

- א. הוויטרנה בקומת הכניסה תהווה לפחות - 50% מאורך החזית לרחוב, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ב. יש לרשום בצמוד לוויטרנות בתכניות: "וויטרנה כל הגובה מרצפה לתקרה".
- ג. יש לסמן קו קומה א' / מרפסות מעל קומת הקרקע על מנת לוודא נסיגה נדרשת של קומת הקרקע (2.0 מ'),
- ד. יש לסמן ולרשום "קו קומה/מרפסות מעל".

- ה. רוחב מסתורי הכביסה לא יפחת מ - 2.0 מ' ועומקו לא יפחת מ 0.75 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ו. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ז. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ח. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- ט. 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 ומס' 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 המרפסות בבניין יתוכננו "מעקות מסגרות פלדה המאפשרים זרימת אויר" כולל פרופילים אנכיים.
- טז. יוצג פרט בקנ"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.**
- יח. לא מאושר נפח בנוי בקומות עליונות מעל מרפסות בקומות התחתונות בחזית לרחוב.
- יט. לא מאושרות קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **נוגד להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית:

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

הערות כלליות:

- כה. החלונות לכיוון הרחוב יהיו **חלונות גדולים מרצפה לתקרה** כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 19.12.2024

- יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- קומת קרקע - יש להגיש תכנית קרקע מפורטת.
- במדרכה - יש לסמן את קווי הטופוגרפיה כולל נק' גובה - להיצמד למצב ולהתחבר למצב הקיים.
- במדרכה - יש לשמור על שיפוע אחיד הקיים של המדרכה.
- יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה
- בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל מגרשים סמוכים.
- גובה הקירות הפונים לרחוב לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה - יש לדרג את הקירות בחזית בהתאם
- רוחב הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרוליי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- 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.
- יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- יש לתכנן את השוחות בריצופים.
- יש להשלים תכנית פריסת קירות.
- יש להשלים תכנית צמחייה והשקיה.

17. לא תאושר חדר גז בתוך הלובי.
18. לבטל את החניית האופניים בחצר המשותפת ולהגדיל את שטח הגיבון.
19. גובה ה- 00 לא יעלה על 43.20
20. יש לתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבניין.
21. יש לסמן את הקווי המתאר של חדר טרפו.
22. כניסה לחדר אופניים יהיה דרך הכניסה הראשית של הבניין.
23. במרווח הצידדי - מאחר שגובה החצר אחורית של המגרש עולה מעל 2.5 מטר ממפלס השכן קיימת חובת דרוג ביניים באמצעות ערוגה בנויה בתוך תחומי המגרש המבקש. גובה הערוגה הבנויה יהיה עד 1.2 מטר מגובה פני הקרקע של השכן ולכן יש להנמיך את הקירות בהתאם למצוין:
24. במדרג הראשון להנמיך את הקיר מגובה 43.20 ל- 41.90 ובהמשך יש להנמיך את הקיר מגובה 43.45 ל- 42.15 .
25. במדרג השני להנמיך את הקיר מ 43.90 ל- 43.80
26. חיפוי אדמה בערוגה אינו נחשב לגיבון.
27. להטמין את רשת החשמל על חשבון בעל היתר בתיאום עם עיריית ר"ג ו"חח".
28. יש להעתיק את המגוף על חשבון בעל היתר בתיאום מחלקת דרכים ותשתיות של העירייה
29. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל היתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.

8. להלן חוות דעת תנועה מיום 08.08.2024

- א. קומת קרקע - תכנון לא ברור. חסר רקע תכנוני ברחוב מצב קיים/מוצע, רחבות כיבוי אש/חח"י עולות אחת על השניה - מדוע לא לאחד?
- ב. יש להציג חתך לאורך ורוחב הרמפה - כולל מפלסים ושיפועים.
- ג. לא יותרו חניות אופניים בפיתוח אלא רק בחדרי עגלות/אופניים.
- ד. יש להוסיף פרט עגינה לאופניים.
- ה. יש להוסיף הערה כי גובה קיר בחיבור הרמפה לרחוב לא יעלה על 1 מ' למניעת הפרעה לשדה ראייה.
- ו. יש להציג רדיוסים בכניסות למפלסים.
- ז. יש להציג תמרון רכב מול רכב בכניסה לרמפות.
- ח. יש להסיג את קו העמודים בחצי מטר מקו קצה החניה בהתאם להנחיות.
- ט. מה הכוונה "ביטול אופניים" במרתף?
- י. יש למספר את כל חניות הדו גלגלי.

9. להלן חוות דעת פקיד היערות מיום 14/05/2023:

2.טבלת סיכום בקשה

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ש"ח
1	סיגלון חד עלים	שימור	שימור	3,871
2	פיקוס כינורי	כריתה	אינו עומד בקריטריון	0
3	פיקוס השדרות	עץ מת	עץ מת	0
4	אבוקדו	כריתה	כריתה	3,249
5	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	2,200
6	פלפלון דמוי אלה	שימור	שימור	3,172

5. התחייבויות היזם לביצוע במסגרת ההתר

5	עצים לשתילה ע"י היזם בתוך המגרש בגמר הבנייה
4,250	ערך חליפי לשתילת עצים במגרש
1	עצים לשתילה ברחבי העיר
1,199	ערך חליפי להפקדה על עצים לשתילה ברחבי העיר (ש)
5,449	סה"כ ערך חליפי להפקדה על עצים לשתילה (ש)-
14,086	סה"כ ערבות לשימור עצים (ש)- להפקדה במחלקת הנדסה טרום קבלת ההתר

הערה: מקדם ערבות לשימור עצים - 2

6 א. תנאים להתר הבנייה

- התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 5 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 14,086 ₪
- הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
- הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 1,199 ₪
- 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 התייחסות איכות הסביבה מיום 08.08.2024:

- * 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.

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).

11. להלן התייחסות אגף התכנון מיום:

התכנון עומד במגבלות תכנית המתאר, ככל ומתוכנן מרתף אחד עם כניסה-יציאה אחת לתת הקרקע אין מניעה לאשר מבחינת אגף התכנון.

12. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמטית מיום 01.08.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום אשר שלושתן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-9 כיתות (8.9-), וכן

מס' דף: 91

מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (-11.4). הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-11.5).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 11 כיתות גן, כאשר 5 מתוכן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת בקירוב (+1.5), וכן יתרה של כ-3 כיתות בתרחיש אל-חזור (+2.6). הפרויקט המוצע מקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+2.5).

בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 56 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "הלל" ו-"עליות" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (+7.1), אולם מאזן יחסי בתרחיש אל-חזור (-0.3). הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-0.5).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערך ב-5.5 דונם, יתרה הצפויה להפוך למחסור של כ-1.7 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-1.8).

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: 274.48 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).

שטח קומת קרקע: 213.83 מ"ר

הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית+ קומה חלקית תחתונה הכולל 13 יח"ד.

$$613 * 146\% = \underline{\underline{894.98 \text{ מ"ר}}}$$

$$6 * 8 = \underline{\underline{48 \text{ מ"ר}}}$$

$$13 * 13 = \underline{\underline{169 \text{ מ"ר}}}$$

$$+ (4 * 13) = \underline{\underline{326.48 \text{ מ"ר}}}$$

• אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 613 מ"ר:

• מחסנים בכפוף לתכנון ע"פ ג/15 - תוכנו 8 מחסנים

• תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3.5 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:

274.48

• הבניין בן 3 קומות מעל קומה מפולשת חלקית

מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות:

$$3 * 326.48 = \underline{\underline{979.44 \text{ מ"ר}}}$$

$$326.48 - 213.83 = \underline{\underline{112.65 \text{ מ"ר}}}$$

• תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר-

• סה"כ שטח עיקרי: 2204.07 מ"ר = 894.98 + 48 + 169 + 979.44 + 112.65

עפ"י החישוב מותר: 2204.07 מ"ר, מבוקשים: 1,989.19 מ"ר ניתן לאשר המבוקש

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $894.98 * 65\% = \underline{\underline{581.73 \text{ מ"ר}}}$

• תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: $12 * 31 = \underline{\underline{372 \text{ מ"ר}}}$

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $581.73 + 372 = \underline{\underline{953.73 \text{ מ"ר}}}$

• שטחי השרות מבוקש ומאושר: 620 מ"ר

14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 613 מ"ר

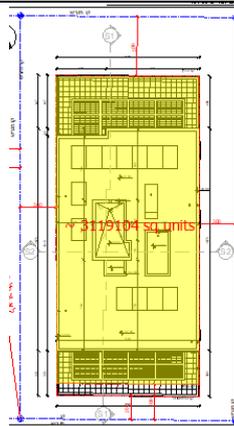
קווי בניין: קדמי לרח' חיבת ציון: 3.0 מ', אחורי: 5.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.

שטח למיצוי זכויות: $S \sim 312$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים והמאושרים 2609.19 מ"ר

$$2340 \text{ מ"ר} = (7+2 * 0.75\%) * 312 \text{ (9 קומות ברוטו)} - \text{לא ישים}$$

$$2652 \text{ מ"ר} = (8+2 * 0.75\%) * 312 \text{ (10 קומות ברוטו)} - \text{ישים}$$



חישוב מספר הקומות:

מתכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים
 מתכנית ג/11: 2 קומות
 מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ 2.75 קומות).
 סה"כ קומות: 10 = 3 + 2 + 4 + 1
 רוחב זכות הדרך רח' חיבת ציון : 20 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות 31 יח"ד בהתאם למבוקש

14. הערות מרחביות :

- א. המבוקש נמצא בשכונת הלל .
- ב. מבוקש בנין עם מרתף משותף עם חלקה מס' 472, יש לרשום זיקת הנאה הדדית בקרקע ובמרתפים להולכי רגל וכלי רכב ולהסדירם כחוק.
- ג. מרפסות לא יחרגו מ - 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- ד. יש לשמור מרחק של 6.0 מ' בין שני הבניינים מעל המרתפים.
- ה. לא יאושרו חללים ללא תכלית וחללים כלואים.
- ו. יש לתכנן את המחסנים במרתף בהתאם לג/15.
- ז. בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לכלל הדיירים.
- ח. יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- ט. יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- י. 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).
- יא. יש להשאיר תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.
- יב. יש לתכנן אוורור מאולץ בהדרים רטובים ללא חלון.
- יג. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה .
- יד. לא יאושרו קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- טו. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- טז. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
- יז. יש לצרף לתוכנית מקרא חומרי גמר וגוונים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יח. יש לתקן התוכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים .

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

1. 31 יח"ד בהתאם למבוקש.
2. 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש.
3. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה משותפים לחיבת ציון 29 חלקה 472 הכוללים חניות על פי תקן.
4. שטחים עיקריים – 1,989.19 מ"ר
5. שטח שרות ע"פ למבוקש – 620 מ"ר מעל קומת הקרקע
6. קווי בניין:
- קו בניין קדמי לחיבת ציון 3.0 מ' + 1.0 מ' הבלטה למרפסות.
- אחורי – 5.0 מ' ללא הבלטות בהתאם למדיניות שכונת הלל.
- לצדדים – 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
7. יש לשמור על מרחק של 6.0 מ' בין שני הבניינים (חיבת ציון 31) מעל המרתפים.
8. רישום זיקת הנאה הדדית בקרקע ובמרתפים להולכי רגל וכלי רכב ולהסדיר כחוק.
9. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תירשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
10. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
11. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
12. יותקן טווחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס**א. לדון בהתנגדויות:**

1. מבקשים לזמנם לדיון. לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר. ניתן לראות את הדיון באתר העירייה ברשת החברתית.
2. מתנגד לכריתת עץ פלפולן דמוי אלה הנמצא בגבול המגרש. לדחות, ע"פ חוות דעת פקיד היערות העץ אינו עומד בקריטריון לשימור אלא לכריתה.
3. מתנגד לביטול הדרישה ל-15% חלחול. לקבל חלקית, 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.
4. מתנגד להקלה לחניות ברמת שרות 2. לקבל, מרתפי החניה יאושרו בכפוף לאישור אגף התנועה ובתקני החניה המאושרים.
5. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים. לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

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

1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה ותקנות סטייה ניכרת. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, לא יאושרו קומות מסטייה ניכרת.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

לסרב- יאושר קו בנין 3 מ' + 1 מ' להבלטת מרפסות.

ג. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף.

לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת קומת מרתף 1 - עד לגובה של 4.24 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים.

לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ'.

לאשר, לשם תכנון מיטבי
4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים.

לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור בתכנון.

לאשר, לשם תכנון מיטבי
6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול, והותרת 0% אחוזי חלחול תוך מתן פתרון החדרת מי נגר חלופי.

לסרב, יש להשאיר תכנית פנויה של לפחות 10% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור רשות המים.
7. הקלה בגובה אדמה גנית עד ל - 0.3 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1 עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף.

לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
8. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות.

לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
9. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור תכנון.

מתיתר, סל הזכויות ניתן ע"פ מסמך המדיניות ותמ"א 38 ואינו מושפע מניוד שטחים.
10. הקלה בהפרש גובה בפיתוח ביחס לשכן במקטע בצד הצפון מזרחי של 2.75 מ' במקום 2.5 מ' מקסימליים המותרים, בשל עומק מרתף - 1 מקסימלי אפשרי ורחוב תלול.

לאשר, בכפוף לאישור יועצת הפיתוח והתאמה להנחיות המרחביות.
11. הקלה ל - 11 חניות ברמת שירות 2 מסה"כ החניות לשני הבניינים לעמידה בתקן החנייה.

לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
12. הקלה למיקום 3 חניות אופניים במחסנים פרטיים בקומות המרתף

לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
13. תוספת 2 קומות מתוקף רג/ 11

לאשר, 2 קומות מג/11, לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
14. הקלה להחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים.

לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. 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 זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

החלטות הועדה א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. מבקשים לזמנם לדיון. לדחות, הוועדה אינה מזמנת צדדים לדיונים בבקשות להיתר. ניתן לראות את הדיון באתר העירייה ברשת החברתית.
 2. מתנגד לכריתת עץ פלפולן דמוי אלה הנמצא בגבול המגרש. לדחות, ע"פ חוות דעת פקיד היערות העץ אינו עומד בקריטריון לשימור אלא לכריתה.
 3. מתנגד לביטול הדרישה ל-15% חלחול. לקבל חלקית, 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.
 4. מתנגד להקלה לחניית ברמת שרות 2. לקבל, מרתפי החניה יאושרו בכפוף לאישור אגף התנועה ובתקני החניה המאושרים.
 5. התנגדות להחדרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים. לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- ב. לאחר דיון בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :**
1. תוספת 2.5 קומות בהקלה לפי הוראות תמ"א 38 / על כל תיקוניה ותקנות סטייה ניכרת. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, לא יאושרו קומות מסטייה ניכרת
 2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 / על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 / על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 4. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 3.00 מ' במקום 3.50 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 / על כל תיקוניה. לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
 5. הקלה בקו בניין קדמי דרומי 2.00 מ' במקום 5.00 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 / על כל תיקוניה. לסרב- יאושר קו בנין 3 מ' + 1 מ' להבלטת מרפסות.
- ג. לאחר דיון בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:**
1. הוספת 2 קומות מרתף תחתונות מעבר לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 3 קומות מרתף. לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
 2. הגבהת קומת מרתף 1 -עד לגובה של 4.24 מ' נטו לעומת 4 מ' המותרים, עבור תקרת טרנספורמציה, עומק שתילה ומערכות אוורור המרתפים. לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
 3. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 3.23 מ'. לאשר, לשם תכנון מיטבי
 4. הקלה לאורך מרפסת 100% מרוחב חזית קדמית ביחס ל - 75% המותרים. לסרב, נוגד הנחיות מרחביות
 5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 /ג לצורך שיפור בתכנון. לאשר, לשם תכנון מיטבי
 6. הקלה וביטול הדרישה ל - 15% שטחי חלחול, והותרת 0% אחוזי חלחול תוך מתן פתרון החדרת מי נגר חלופי. 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.
 7. הקלה בגובה אדמה גניית עד ל - 0.3 מ' בשל עומק מפלס מקסימלי המתאפשר במרתף 1 עובי תקרות וקורות טרנספורמציה בתקרת המרתף. - לסרב, נוגד הנחיות מרחביות

8. הקלה לאי נסיגה בקומת הגג בחזיתות הצד בשל מיקום ממדים, שיפור תכנון ומיצוי זכויות. לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
9. הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה לצורך שיפור תכנון. מתיתר, סל הזכויות ניתן ע"פ מסמך המדיניות ותמ"א 38 ואינו מושפע מניוד שטחים.
10. הקלה בהפרש גובה בפיתוח ביחס לשכן במקטע בצד הצפון מזרחי של 2.75 מ' במקום 2.5 מ' מקסימליים המותרים, בשל עומק מרתף - 1 מקסימלי אפשרי ורחוב תלול. לאשר, בכפוף לאישור יועצת הפיתוח והתאמה להנחיות המרחביות.
11. הקלה ל - 11 חניות ברמת שירות 2 מסה"כ החניות לשני הבניינים לעמידה בתקן החנייה. לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
12. הקלה למיקום 3 חניות אופניים במחסנים פרטיים בקומות המרתף לסרב, החניות יאושרו ע"פ תקן חניה
13. תוספת 2 קומות מתוקף רג/ 11 לאשר, 2 קומות מג/11, לאשר, תואם תמ"א ומדיניות הוועדה
14. הקלה להחדרת עוגנים זמניים למגרשים גובלים. לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
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 זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. בעל הזכות יהיה רשאי בהסכמה בכתב לבקש שלא יותקן טוחן אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, גב' עדנה וידל, (סה"כ 4)
גב' תל אביב לי וידריך-דידיו
פרופ' יזהר אופלטקה
מנע: (סה"כ 1)

ת. השלמה

גליון דרישות

- 24/12/2025 - אישור פיקוד העורף-מכון בקרה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
במידת הצורך פקס : 03-5605118
- 24/12/2025 - אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
טל' 03-724 3150 , RSagi@nta.co.il
- 24/12/2025 - אישור חב' החשמל
בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש- מכון ברקה
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל' : 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
טל' : 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- 24/12/2025 - אישור משרד הבריאות
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
טל' : 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- 24/12/2025 - אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
טל' - 03-6753416
- 24/12/2025 - הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום
במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- אישורים סטטיים והצהרת מהנדס- מכון בקרה
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט . אנשי קשר: גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- מפת התארגנות אתר - ת.עבודות
דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט , טפסים ונהלים . יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.
- חו"ד להתארגנות והסדרי בטיחות אתר הבניה-ת.עבודות
- 24/12/2025 - תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
- 24/12/2025 - 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
- ערבות שימור עצים ופיצוי נופי ע"פ פקיד היערות

מבקש:**♦ יוסי בדיחי**

נחושה 36 נחושה

♦ רות בדיחי

נחושה 36 נחושה

בעל הנכס:**♦ יוסי בדיחי**

נחושה 36 נחושה

♦ רות בדיחי

נחושה 36 נחושה

עורך:**♦ ליאורה צדוק**

הבילויים 6 רמת גן מיקוד: 5229706

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000481011

כתובת הבניין: ההגנה 50, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6183 חלקה: 160 יעוד: אזור מגורים ב' מתכנית מפורטת

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

תיאור בקשה

שינויים

שימוש עיקרי**זכויות בנייה****זכויות בניה:**

שטח המגרש: מ"ר

מס' תב"ע: רג/1309.

אזור תכנוני:

אחוזי בניה מותרים: בהתאם לתב"ע רג/1309 שטח מינימלי של יח"ד 75 מ"ר לאחר פיצול.

מס' קומות מותרות: 4

מס' יחידות דיור מותרות: 14

קווי בניין: קידמי 0.00 מ', צידי מערבי 0.00 מ', צידי מזרחי 2.50 מ' אחורי 1.40 מ'.

מהות הבקשה:

בניין תוחב בן 2 קומות 6 דירות במקור, כיום 4 קומות 10 דירות. תוכנית שינויים להיתר הקיים 2024252 של פיצול תת חלקה 3 ל 2-דירות. עקב פינוי המגרש מהפלישה שנעשתה ע"י השכן ממגרש 161 לתוך מגרש 160, ניתן להביא את הדירה הצפון מערבית B לגודל שתוכננה לכתחילה, על ידי הרחבה בפונה הדרום מערבית של הבניין.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 14/09/2025 בית משותף.

1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.

1.3. המקרקעין אינה מקרקעי ישראל.

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

1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות

1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

2.1. לא התקבל דו"ח.

2.2. לא קיים תיק פיקוח.

2.3. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מאות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 2 חדרים ושירותים והגדלת מטבח בשטח 48.49 מ"ר, מדרגות לעליה לגג והקמת ח. שירותים בשטח 23.0 מ"ר, מרפסות גג בשטח 55.42 מ"ר מדרגות חיצוניות בשטח 4.40 מ"ר ושינויים פנימיים.	21/04/1991	8357	39078
להוסיף חדר בשטח 16.0 מ"ר לדירה בקומת קרקע, מדרגות בשטח 4.00 מ"ר ושינויים פנימיים	05/05/1992	8520	39255
סורב.			42887
הוספת לדירה קיימת בקומת הקרקע 1 מרפסת בשטח של 20.13 מ"ר	09/10/1961	6187	1961101
להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע חדרים ושירותים בשטח 17.57, מרפסות בשטח 18.90 מ"ר, מדרגות בשטח 8.80 מ"ר ושינויים פנימיים.	26/02/1984	5288	1984053
			2006465
תוספת בניה והקמת דירה חדשה להגדיל את הדירה הקיצונית הדרום מערבית בקומה א' ולהקים דירה חדשה בקומות ב' ו-ג' בבניין מגורים קיים בן 2 קומות על הקרקע ובו 6 דירות על פי הפרוט הבא: 1. ק' קרקע: הריסת גרם מדרגות קיים, הקמת גרם מדרגות חדש בצדו הדרום מערבי של המגרש, הורדת 70% קירות ממ"ד לקרקע, + עמוד נוסף לתמיכת התוספת. 2. קומה א': תוספת ממ"ד בצידה הדרום מזרחי של הדירה ושינויים פנימיים, והמשך גרם המדרגות הפתוח המגיע מקומת הקרקע + מרפסת פתוחה. 3. קומה ב': הקמת דירה חדשה הכוללת עליה פנימית מתוך הדירה להמשך הדירה בקומה ג' חלקית, הקמת ממ"ד לדירה זאת (מעל הממ"ד בקומה א'). 4. קומה ג': המשך הדירה מקומה ב' מעל חלקה הצפון מערבי של הדירה, הכשרת מרפסת גג גדולה חדשה (ריצופה) ומעליה פרגולה. 5. גג עליון: מיועד למיקום מערכות סולאריות של כל 3 הדירות באגף כמתחייב. סה"כ שטח קיים + מוצע: 200.0 מ"ר.	10/05/2012	2012128	2010161
בבניין בן 2 קומות על הקרקע ובו 7 דירות לדירה הקיצונית הדרום מערבית בקומות ב' ו-ג' תוספת בניה בקומות ב' ו-ג' והקמת דירה חדשה בקומה ג' לפי הפרוט הבא: קומה ב': סגירת מרפסת כלואה בין דירת המבקשים לדירה הסמוכה בקיר אטום. הריסת גרם מדרגות פנימי קיים. קומה ג': הרחבת חלק זה של הדירה לכיוון צפון והפיכתו לדירה נוספת, כולל ח. שינה וחצי חדר ומרפסת גג בקצה המזרחי של הדירה. גג עליון: ללא שינוי.	23/06/2015	2014156	2013318
תוספת בניה לדירה אמצעית בקומה א' + תוספת דירה בקומה ב' + ממד"ים + מדרגות + מרפסת בבניין משותף	06/02/2024	2024040	202100153
הרחבת דירת קרקע קיצונית דרומית	04/08/2024	2024252	202101057

4. זכויות הבניה

- 4.1 תכנית מעניקה זכויות רג/1309 קיבלה תוקף בתאריך 23/05/2006
- 4.2 תכנית מעניקה זכויות מק/1/900 קיבלה תוקף בתאריך 05/08/2004
- 4.3 תכנית מעניקה זכויות מק/2/900 קיבלה תוקף בתאריך 1/11/2009
- 4.4 קוי בנין:

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה
0.0	לא רלוונטי	קדמי צפוני לרחוב ההגנה
0.0	לא רלוונטי	צדדי מערבי (לכיוון שצ"פ)
אפס בקיר אטום, 2.5 מ' בקיר עם פתחים	לא רלוונטי	צדדי מזרחי

מס' דף: 100

אחורי דרומי	אפס בקיר אטום, 2.5 מ' בקיר עם פתחים	1.40 מ'
-------------	--	---------

4.5. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
		4	4	0	4	
סה"כ קומות					4	

4.6. צפיפות:

חישובי הצפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
		14	10	0	10	
סה"כ צפיפות					10	

4.7. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרקע דירה 1		רג/1309	שטח מינימלי של יחיד לאחר פיצול: 75 מ"ר, כולל שטח דירות	81.67			
קרקע דירה 2		רג/1309	שטח מינימלי של יחיד לאחר פיצול: 75 מ"ר, כולל שטח דירות	75.15	8.82	83.97	
סה"כ		רג/1309	200 מ"ר	156.82	8.82	165.64	
סה"כ עיקרי						165.64	

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. פקיד היערות לא קיים עצים במגרש, התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 05/08/2021
5.2. המחלקה לאיכות הסביבה התקבל אישור ב-18/12/2023

6. מכון הבקרה:

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 08/01/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 2,646 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 בסך 2,646 ש"ח.
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- 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
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי תוספת הבניה אינה מונעת לחזק המבנה לרעידות אדמה ע"פ תמ"א 38
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין
- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה
- יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר
- אישור חברת הגז - מורשה מטעם משרד העבודה
- 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)

מספר בקשה: 202100007	תיק בניין: 7595000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 11/01/2026	

סעיף 11:

מבקש:

♦ ארגו בניה ויזמות בע"מ
מוטה גור 7 פתח תקווה

בעל הנכס:

♦ עו"ד דב בורנשטיין - מיופה כוח הדיירים
הארבעה 21 תל אביב - יפו

עורך:

♦ צ'צ'יק דניאלה
גלבווע אמיר 19 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000159087

כתובת הבניין: יהודית 12, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6207 חלקה: 202 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 126, 340, ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 506-0197871, מק/11/ג/340, 1, מק/10/ג/340, 11, מק/17/ג/340, 19, מק/2/3/ג/340, 2, מק/21/ג/340, א, מק/21/ג/340, ב, מק/35/ג/340, 38, מק/6/ג/340, 8, מק/9/ג/340, 9, תמא/1/38, א, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/3/38, א, תמא/38/38

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

תיאור בקשה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 674 מ"ר
שטח הפרשה לצרכי ציבור: 102 מ"ר.
שטח המגרש לחישוב: 572 מ"ר נטו.
מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38
אזור תכנוני: מגורים ב'.

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

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

רוחב זכות דרך רחוב אנה פרנק: 15 מ'.

רוחב זכות דרך רחוב יהודית: 17 מ'.

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

קוי בניין קדמיים לכוון רח' אנה פרנק ורח' יהודית: 5.00 מ'

קווי בניין צדדיים: 3.00 מ'.

מטרת הדיון

מובא לדיון חוזר לתיקון טעות סופר של שטח הבניין הקיים לצורך חישוב הזכויות

תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים ובו 9 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומה מפולשת והקמת בנין חדש ובו 21 יח"ד, בן 7 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (9 ק' ברוטו) ומעל 3 מרתפי חניה הכוללים 20 חניות+1 חנית נכה. בקומת הקרקע - דירת גן ושטחים לכלל הדיירים.

בקומת הגג - דירת גג.

סה"כ 21 יח"ד ו - 20 חניות+1 חנית נכה.

* גמר פרסום ראשון 31.03.2021,

* גמר פרסום שני 07.03.2023

** 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			
				462.89				חניה	3.00-	

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				29.52				מערכות טכניות	3.00-	
				35.60				מבואות וחדרי ומדרגות	3.00-	
				4.24				מעלית	3.00-	
				477.62				חניה	2.00-	
				14.83				מערכות טכניות	2.00-	
				35.98				מבואות וחדרי ומדרגות	2.00-	
				453.73				חניה	1.00-	
				37.22				מערכות טכניות	1.00-	
				35.82				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00-	
						31.72		מגורים	0.00	
				32.71				מחסן	0.00	
				54.79				מערכות טכניות	0.00	
				12.70				מעברים לכלל הציבור	0.00	
				114.30				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
				76.80				קומת עמודים מפולשת	0.00	
						232.42		מגורים	1.00	
				23.63				מקלט/מ.מ.ד	1.00	
						12.02		מחסן	1.00	
				0.82				מערכות טכניות	1.00	
				30.49				מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
						6.55		מרפסות מקורות	1.00	
						222.54		מגורים	2.00	
				35.03				מקלט/מ.מ.ד	2.00	
				0.82				מערכות טכניות	2.00	
				30.09				מבואות וחדרי ומדרגות	2.00	
						222.58		מגורים	3.00	
				35.03				מקלט/מ.מ.ד	3.00	
				0.82				מערכות טכניות	3.00	
				30.09				מבואות וחדרי ומדרגות	3.00	
				35.03				מקלט/מ.מ.ד	4.00	
				0.82				מערכות טכניות	4.00	
				30.09				מבואות וחדרי ומדרגות	4.00	
				35.03				מקלט/מ.מ.ד	5.00	
				0.82				מערכות טכניות	5.00	
				30.09				מבואות וחדרי ומדרגות	5.00	
				35.03				מקלט/מ.מ.ד	6.00	
				0.82				מערכות טכניות	6.00	
				30.09				מבואות וחדרי ומדרגות	6.00	
				23.62				מקלט/מ.מ.ד	7.00	

הערות בד"קה :**א. הערות לשיבת ועדת המשנה מספר: 2023007 מ: 09/05/23:**

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 22.01.2024.
2. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. קיימת תכנית אב מאושרת לשכונת חרוזים הבקשה כלולה במתחם 5 המאשרת מימוש מלא של הזכויות המאושרות בתב"ע + זכויות מכוח תמ"א.

4. היתרים קיימים:

- א. קיים היתר בניה מס' 6003 מיום 04.05.1961 להקמת בנין על גבי עמודים המכיל 9 דירות, בשטח כללי של 531.30 מ"ר.
- ב. קיים היתר בניה מס' 7226 מיום 08.11.0963 לשינויים בבניין, בתוספת בשטח של 23.88 מ"ר.
- ג. קיים היתר בניה מס' 3059 מיום 27.08.1978 לסגירת מרפסת בשטח של 8.60 מ"ר בקומה ב' ושינויים פנימיים.

5. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח לבקשה מיום 29.09.2022:

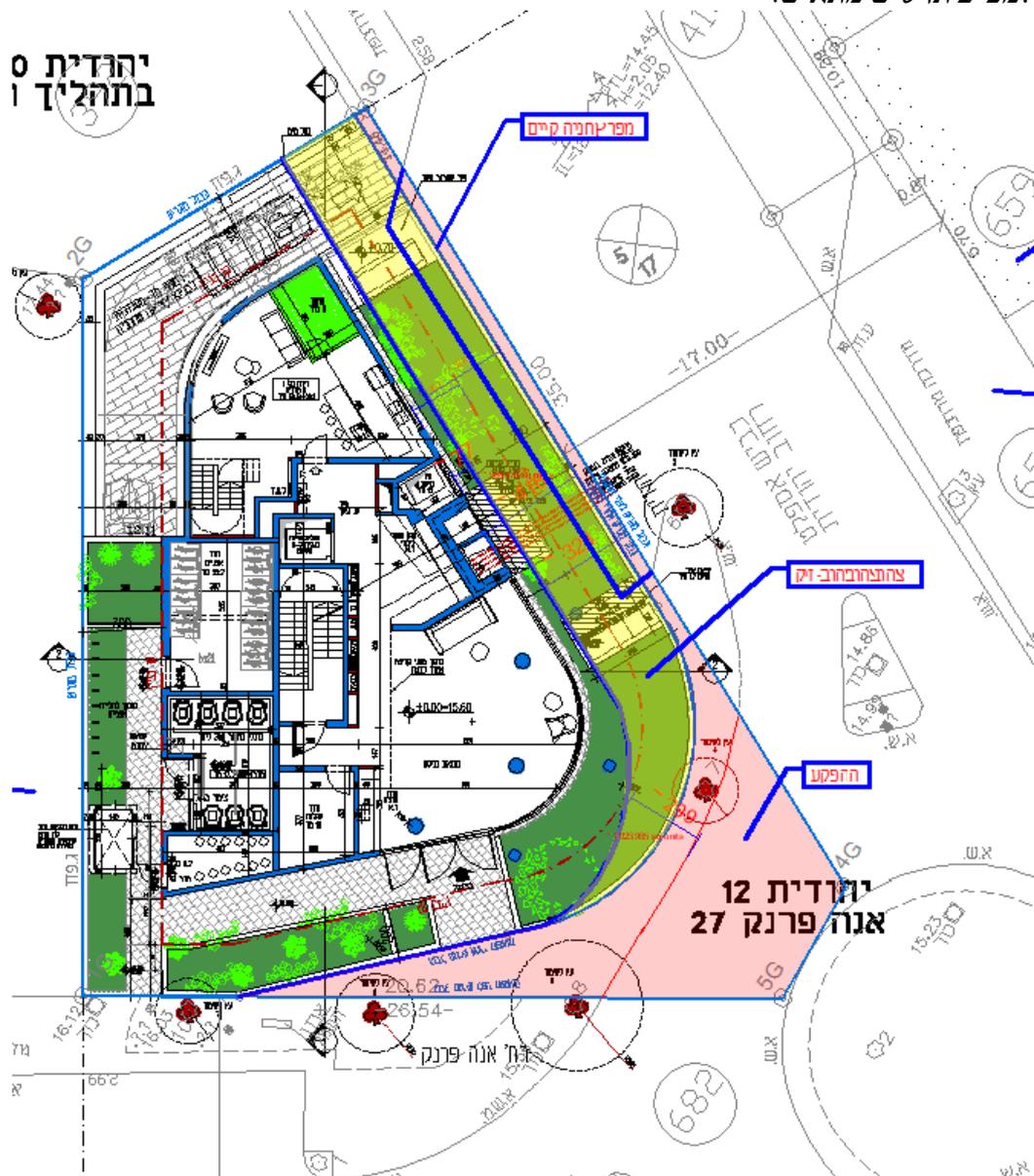
- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. יש להגיש תכנית צמחייה והשקיה.
- ג. יש לתקן תכנית פריסת קירות בהתאם להערות בתוכנית פיתוח.
- ד. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- ה. במדרכה – יש לסמן את כל העצים לשימור.
- ו. במדרכה - יש לשלב את העצים הקיימים בתכנון של המדרכה החדשה.
- ז. ערוגה הקיימת ברח אנה פרנק לשימור - בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
- ח. קו המרתף- יש להתרחק לפחות 4 מטר מגזע ומשורשי העץ.
- ט. יש לצרף תכנית מדידה לגיליון פיתוח.
- י. יש להראות את כל זכות הדרך של רח' יהודית בהתאם לתוכנית המדידה.
- יא. יש לשים ברקע את תכנית הפיתוח המעודכנת של המגרש ברח' יהודית 10 ואנה פרנק 25 ולתכנן את הקירות בהתאם.
- יב. הכניסה הראשית לבניין תהיה מרחוב יהודית.
- יג. יש לבטל את הכניסה הראשית כפי שתוכננה.
- יד. יש לתת זיקת הנאה 1 מ' מהמגרש לטובת המדרכה ברח' יהודית כולל ברדיוס.
- טו. בכניסה לחניון - יש לתכנן אנטי מפרץ בתיאום עם אגף התנועה
- טז. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- יז. יש לתכנן את הירידה לרמפה אחרי זיקת הנאה.
- יח. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- יט. רחבת כיבוי יש להתרחק מהעץ הרחוב לפחות 3 מטר.
- כ. להטמין את רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית ר"ג וחח"י.
- כא. יש להעתיק את ע.ת על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן.
- כב. הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
- כג. אין לתכנן דירות גן לחזית הרחוב.
- כד. אין לתכנן חדר אורור לחזית הרחוב.
- כה. יש לתכנן את הערוגה לחזית הרחוב רציפה ברוחב 2 מטר נטו ללא הפרעות.
- כו. גובה הקיר הפונה לחזית הרחוב לא יעלה מעל 0.55 ממפלס המדרכה.
- כז. יש לאחד את הכניסה לחדרי אשפה עם הכניסה הראשית לבניין.
- כח. לבטל את מתקן התלייה לאופניים ולהגדיל את שטח הגינן.
- כט. יש לתכנן את הכניסה/יציאה של חדר האופניים דרך הלובי.
- ל. קיים חדר יציאה/כניסה צמוד לחדר אשפה – מה היעוד שלו?
- לא. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- לב. במדרכה - יש להראות קווי טופוגרפיה ונק' גובה- להיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- לג. יש לציין גובה פני בטון.
- לד. עומק הגינן בכל הערוגות יהיה בעומק 1.2 מ' ויש לציין זאת בתוכנית.
- לה. אין למלא את הערוגות במצע פרלייט.

- לו. יש להראות בתוכנית שטח חלחול - נדרש 15 אחוז.
- לז. יש לתת נקי גובה בפינות המגרש.
- לח. יש לתכנן נקי גובה ושיפועים במגרש.
- לט. חומר הגמר של הקירות הפונים לחזית הרחוב יהיה חיפוי אבן עם קופינג.

6. להלן התייחסות מח' התנועה מיום 13.09.2022:

התוכנית נפסלת בזאת מהסיבות כדלקמן:

- א. עפ"י מדיניות הועדה המקומית אין לאשר כל מתקן חנייה מכוני. צלחת סיבוב היא לכל הדעות מתקן מכוני. לפיכך חניות מס' 19,20 אינן מאושרות.
- ב. מלבד החניות בסעיף 1 חסרה חניה נוספת בפרויקט - הוסדרו 20 חניות + חנייה נגישה ל-21 דירות. לפיכך חסרות בפרויקט 3 חניות.
- ג. בדופן רחוב יהודית יש לשמר את מפרץ החנייה הקיים + 2 מ' מדרכה, ובסה"כ נדרשים בגבול המגרש הצפוני 3.50 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת ברוחב 0.50 מ') ובקצה הדרומי 3.25 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת ברוחב 0.50 מ').
- ד. ברדיוס המחבר בין רחוב יהודית לרחוב אנה פרנק אנחנו זקוקים לשטח נוסף כמסומן כדי לקבל רוחב מדרכה כולל של 3 מ'.
- ה. בדופן רחוב אנה פרנק איננו זקוקים לשום שטח נוסף מהמגרש מעבר להפקעה המאושרת.
- ו. מצ"ב תרשים מתאים.



7. להלן חוות דעת לעיצוב האדריכלי מיום 10.07.2022:**קומת הקרקע (קומת הכניסה):**

- א. נשמרה חזית שקופה כלפי פינת הרחובות, ברוח סעיף 2.10 בהנחיות המרחביות. יש להרחיב הוויטרנה על חשבון חדר העגלות, אולי כחזית זכוכית אטומה.
- ב. חלק הדירה הצפונית מתוכננת עד קו ראשון לחזית רח' יהודית – **נוגד מדיניות הוועדה** לתכנון דירות בק' הקרקע, יש לבטל חלון הדירה הפונה לרח' יהודית.
- ג. יש לשמור על נסיגה בקומת הקרקע של 2.0 מטר מקו הקומה מעל.
- ד. **ולסמן קו מידה** בתוכנית קומת הקרקע לכיוון הרחובות - המציג עמידה בנסיגה הנדרשת.
- ה. יש לעמוד ב 50% שטחי שרות בקומת הקרקע משטח הקומה המפולשת.
- התאם לסעיף 02.09 בפרק 2 בהנחיות המרחביות – מפלס הכניסה. – יש להציג חישוב בתשריט הבקשה.
- ה. יש להתאים גודל חדר העגלות וחדר האופניים בקומת הכניסה בהתאם לסעיף 8.2 ו- 8.5 בהנחיות המרחביות.

קומה טיפוסית (3 דירות בקומה):

- ו. יש לעמוד במידות מינימליות של מסתורי הכביסה הכלולים בקומה: רוחב מזערי של 2.0 מ' ועומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם לסעיפים 9.11 ו- 09.12 בהנחיות המרחביות.
- ז. מסתורי הכביסה תוכננו במישור הקיר החיצוני – בהתאם לסעיף 9.13 בהנחיות המרחביות.
- ח. לא מאושר מסתור כביסה לחזית רחוב יהודית כפי שתוכנן, יש לתקן התכנון כך שמסתור הכביסה יפנה את דופן הצד, וישולב במרפסת, - **נוגד סעיף 9.12 בהנחיות המרחביות**.
- ט. מרפסות הדירות בקומת אינן יכולות לחרוג מ 14 מ"ר בהתאם לתקנות, ולא מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין, - יש להראות חישוב.
- י. בהתאם לסעיף 8.08 בהנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין תוכננו כ- "מעקות ברזל המאפשרים זרימת אוויר" כולל פרופילים אנכיים.
- יא. **לא צורף פרט בקנ"מ 1:20** של המעקה המוצע, כולל גווני הגמר במסגרת מקרא חומרי הגמר והפרט החסר, כולל מס' קטלוגי ומשטחי צבע, יש להוסיף ולעדכן הפרט בהתאם, - **נוגד סעיף 8.08 בהנחיות המרחביות**.

קומת הגג החלקית (3 דירות):

- יב. יש לתכנן פרגולות בקומת הגג החלקית כולל סרגלי הצללה ופרט ולסמנה בכל מסמכי הבקשה.
- יג. מרפסות הדירות בקומת הגג החלקית אינן יכולות לחרוג מ 14 מ"ר בהתאם לתקנות, ולא מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין, - יש להראות חישוב.

הערות כלליות:

- יד. להוסיף פרטים של מסתור כביסה, מעקה מרפסות, ופרגולה במסגרת הגרמושקה.
- טו. להתאים בין ההדמיות לשאר המסמכים האדריכליים בגרמושקה (קומת הקרקע וקומת הגג).
- טז. להוסיף מקרא לחומרי הגמר והגווניים כולל משטחי צבע לגוון הנבחר ומס' קטלוגי על פי קטלוג R.A.L. בנוסף לכיתוב על גבי החזיתות עצמן.

8. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 12.07.2021:**2.טבלת סיכום בקשה**

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
2	בוהיניה מגוונת	שימור	שימור	1,778
3	ברכיכיסון אדרי	שימור	שימור	17,584
4	ברכיכיסון אדרי	שימור	שימור	17,584
5	מכנף נאה	שימור	שימור	30,295
6	מכנף נאה	שימור	שימור	21,038
7	מכנף נאה	שימור	שימור	30,295

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש 0 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה 237,148 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
6. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 0 ₪
7. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד 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.

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 0 יח'.
 2. גודל העצים- עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.
 3. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
 4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר "איסכורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהגזע או בהתאם להוראות חוות הדעת. על הקבלן לשים שלט "עץ לשימור" על גדר האיסכורית המקיפה את העץ. יש לשמור על ניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.
- 9. להלן התייחסות מח' תכנון/מ"מ אדר' העיר לתיק המידע מיום 13.05.2019:**
- א. תנאי להגשת בקשה להיתר למימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש יהיה רישום זיקת הנאה ותצ"ר לציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע, בשטח המשמש כיום למיסעה ומדרכה בהיקף מעגל התנועה הקיים בהסכמה או בתב"ע.

- 10. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית לבקשה מיום 18.09.2022:**
- כיתות מעון יום** – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום. בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-8 כיתות (8.3-), וכך מחסור של כ-12 כיתות בתרחיש אל-חזור (12.2-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (12.3-).
- כיתות גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 9 כיתות גן כאשר כולן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כיתה אחת בקירוב (1.2-), וכך מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.7-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (4.8-).

מס' דף: 109

בתי ספר יסודיים – באזור רישום א' קיימות 76 כיתות אם תקניות, כאשר אין מוסדות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט. בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-10 (+10.1), וכן יתרה של כ-18 כיתות בתרחיש אל-חזור (+18.3). הפרויקט המוצע עלול להקטין את היתרה בתרחיש אל-חזור (+18.1).

שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-6.1 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-13.6 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-13.8).

11. חישוב זכויות

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

חישוב שטחים עיקריים

- אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 534 מ"ר: $646.14 \text{ מ"ר} = 534 * 121\%$
- שטח קומה טיפוסית – 372.49 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.80 מ"ר) = 360.69 מ"ר
- שטח קומת קרקע - 13.60 מ"ר שטח שרות 13.60 מ"ר

סה"כ שטח הבניין: $1082.07 \text{ מ"ר} = 3 * 360.69$
בבניין קיימות 9 יח"ד, סה"כ שטח ממוצע של דירה בבניין $120.23 \text{ מ"ר} = 1082.07 / 9$

אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 534 מ"ר: $646.14 \text{ מ"ר} = 534 * 121\%$
• מחסנים בכפוף לתכנונם - $120 \text{ מ"ר} = 20 * 6$

• 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: $117 \text{ מ"ר} = 9 * 13$
שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: $411.49 \text{ מ"ר} = 372.49 + (3 * 13)$

• הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות.
• השטח עבור 3 הקומות המורחבות: $1234.47 \text{ מ"ר} = 3 * 411.49$

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר:
 $397.89 \text{ מ"ר} = 411.49 - 13.60$

• סה"כ שטח עיקרי: $2515.5 \text{ מ"ר} = 646.14 + 120 + 117 + 1234.47 + 397.89$

עפ"י החישוב: 2515.5 מ"ר, מבוקשים: 1926.31 ניתן לאשר המבוקש

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $420 \text{ מ"ר} = 646.14 * 65\%$
• תוספת שטח עבור ממ"ד: $240 \text{ מ"ר} = 12 * 20$

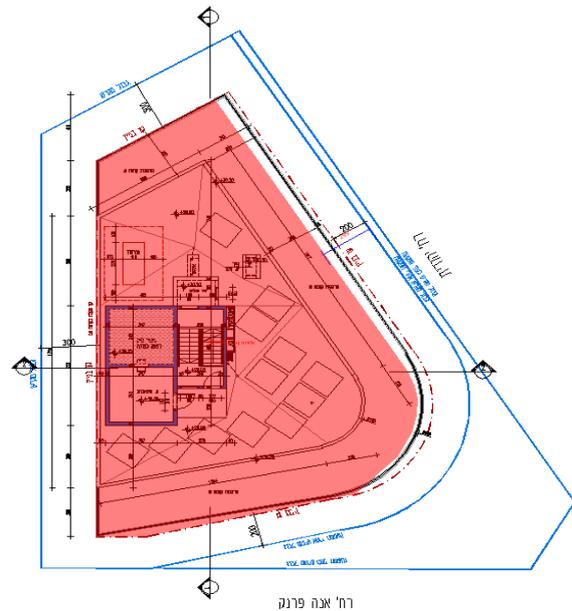
• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $660 \text{ מ"ר} = 420 + 240$
בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 534 מ"ר

קווי בניין: קדמי: 2 מ' לרח' אנה פרנק, 3 מ' לרחוב יהודית, צדדיים: 3 מ'.
שטח המגרש $S=340$

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המבוקשים: 2735.07 מ"ר**

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המאושרים: 2853.17 מ"ר = 1926.31 + 660 + 266.86**



$$2550 \text{ מ"ר} = 340(6+2 * 0.75\%) \text{ לא ישים}$$

$$\underline{3890 \text{ מ"ר} = 340(7+2 * 0.75\%) \text{ ישים}}$$

חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340 : 3 קומות מעל קומת עמודים.
 מתוכנית ג/11 : 2 קומות על פי תנאיה.
 מתמ"א 38 : עד 3 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21
 סה"כ קומות : 8 קומות מעל קומת קרקע = 3 + 2 + 3 (9 ברוטו)
 רוחב זכות הדרך אנה פרנק הינו 17 מ'

קיימת תכנית אב מאושרת לשכונת חרוזים הבקשה כלולה במתחם 5 המאשרת מימוש מלא של הזכויות המאושרות בתב"ע + זכויות מכוח תמ"א.

ניתן לאשר עד 9 קומות ברוטו

הצפיפות ע"פ חישוב:

- קומה עליונה מכח תמ"א 38 ובשטח שאינו גדול מ-75% תכסית הקומה שמתחת-
- הזכויות ניתנות לפי תמ"א 38, החישוב נערך ע"פ ג/21 לעניין דירות ותכסית :
- שטח מותר בחלוקה ל- 63 מ"ר (75 פחות שטח הממ"ד) **2 יח"ד** ~ 1.9 = 40+40+40 / 63

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול ניתן לממש 9 קומות ברוטו בלבד המאפשרות 20 יח"ד מבוקש 21 יח"ד יש לצמצם 1 יח"ד

12. הערות מרחביות:

- נעשה פרסום נוסף לתיקון הפרסום הראשון, גמר פרסום 07.03.2023.
- קיימים עצים לשימור יש לשמור על מרחק בניה בהתאם להערות פקיד היערות.
- אין לתכנן דירות גן לחזית הרחוב, אין לפתוח חלונות לחזית הרחוב.
- אין לתכנן חדר אוורור לחזית הרחוב.
- בבדיקה מול מח' הנכסים לא קיימת חכירה בנסח טאבו ולא במסמכים של אגף הנכסים
- יש לרשום זיקת הנאה**- נדרשת זיקת הנאה בגבול המגרש הצפוני 3.50 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת ברוחב 0.50 מ') ובקצה הדרומי 3.25 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת ברוחב 0.50 מ').
- ברדיוס המחבר בין רחוב יהודית לרחוב אנה פרנק נדרש 3 מ' כדי לקבל רוחב מדרכה כולל של 3 מ'.
- יש לרשום זיקת הנאה לציבור ע"פ דרישת אגף התנועה לחנית כלי רכב ומעבר הולכי רגל במפלס הקרקע, בשטח המשמש כיום למיסעה ומדרכה בהיקף מעגל התנועה הקיים בהסכמה או בתב"ע.
- יש להסדיר את זיקות הנאה ותצ"ר מול מח' נכסים כחוק.
- מתחת לזיקת הנאה במרתף העליון יש להנמיך תקרת מרתף ב-1.50 מ' לצורך מעבר תשתיות בקרקע.
- ע"פ חברת חשמל יש לבצע חדר טרנספורמציה, יש לסמנו ע"ג התכנית.
- יש להעביר כניסה ראשית לבניין לרח' אנה פרנק בהתאם להערות יועץ הפיתוח
- מרפסות הדירות יעמדו בשטח הקבוע בתקנות עד 12 מ"ר ממוצע לדירה ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת.

- יג. לא מאושר מסתור כביסה לחזית רחוב יהודית כפי שתוכנן, יש לתקן התכנון כך שמסתור הכביסה יפנה את דופן הצד, וישולב במרפסת, - נוגד סעיף 9.12 בהנחיות המרחביות.
- יד. יש להשאיר תכסית פנויה לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.
- טו. יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים .

ב. בישיבת ועדת המשנה מספר: 2023007 מ: 09/05/23 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

- מתנגדים להקטנת קווי הבניין הצדדים.**
לדחות - קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
- ב. הודעות לפי סעיף 27**
1. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
- ג. הקלות לפי סעיף 149**
1. הוספת קומות מרתף מעבר למרתף החנייה המותר בתכנית 3/ג/340.
לאשר 2 מרתפי חניה מעבר למרתף המותר בהתאם למתוכנן, לשם עמידה בתקן החנייה הנדרש מדיניות הוועדה אינה תומכת בהקמת מתקני חניה.
2. מילוי אדמה מעל מרתף חנייה פחות מ 1.20 מ' כנדרש.
לסרב, נוגד הנחיות מרחביות.
3. הגבהת גובה קומת מרתף מעבר לקבוע בתוכנית 3/ג/340.
לאשר, לשם עמידה בתקן החנייה הנדרש מדיניות הוועדה אינה תומכת בהקמת מתקני חניה.
4. הגבהת גובה קומת קרקע ל 3.30 מ' מרצפה לרצפה מעבר לקבוע.
לאשר, לצורך תכנון מיטבי.
5. הגבהת גובה קומת גג ל- 3.30 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/11.
לאשר, לצורך תכנון מיטבי.
6. ביטול נסיגות בחזיתות צד בקומת הגג.
לסרב, נוגד הנחיות מרחביות.
7. תוספת 5% בגין מעלית, 6% בגין שיפור תנאי דוור, 5% בגין מעלית הקלה מתיתרת - תואם תב"ע.
8. תוספת 2 קומות בהקלה.
לאשר, הוספת 2 קומות מתכנית ג/11 תואם מדיניות הוועדה.
- ג. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:**
1. מאושרות 20 יח"ד.
2. מאושרות 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) (3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 2 קומות מג/11 + עד 3 קומות מתמ"א (לא מג/21) וסגירת קומת עמודים מתמ"א 38) מעל 3 מרתפי חניה .
3. שטח עיקרי עד 1926.31 מ"ר.
4. שטח שרות מעל קומת הקרקע עד 660 מ"ר.
5. קווי בנין:
קו בנין קדמי לרח' אנה פרנק- קו בנין 3.0 מ' תותר הבלטת מרפסות 1.0 מ'.
קו בנין קדמי לרח' יהודית- 2.0 מ'
קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
6. שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.
7. שטח דירת הגג: שטח דירה מינימלי יעמוד על 75 מ"ר עיקרי בהתאם לג/11.
8. שטח קומת הגג תתוכנן בשטח שאינו גדול מ 75% תכסית הקומה שמתחת, ללא מרפסות.
9. מרפסות הדירות יעמדו בשטח הקבוע בתקנות עד 12 מ"ר ממוצע לדירה ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת.
10. יש לתכנן 50% שטחים משותפים לכלל הדיירים בקומת הקרקע.
11. יש לתכנן נסיגות בקרקע ובגג בהתאם להנחיות המרחביות.
12. אין לתכנן דירות גן לחזית הרחוב, אין לפתוח חלונות לחזית הרחוב.
13. קיימים עצים לשימור יש לסמנם ע"ג התכנית, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.
14. יש לתקן בהתאם להערות היועצים.
15. אין לתכנן חדר אוורור לחזית הרחוב.
16. זיקת הנאה - נדרש בגבול המגרש הצפוני 3.50 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת

- ברוחב 0.50 מ') ובקצה הדרומי 3.25 מ' נוספים (מעבר להפקעה המאושרת ברוחב 0.50 מ'). ברדיוס המחבר בין רחוב יהודית לרחוב אנה פרנק נדרש 3 מ' כדי לקבל רוחב מדרכה כולל של 3 מ'.
18. מתחת לזיקת הנאה במרתף העליון יש להנמיך תקרת מרתף ב1.50 מ' לצורך מעבר תשתיות בקרקע.
19. יש לרשום זיקת הנאה לציבור לחניית כלי רכב ומעבר להולכי רגל במפלס הקרקע. בכפוף לאישור אגף התנועה.
20. יש להסדיר את זיקות ההנאה מול מח' נכסים כחוק.
21. אישור תכנית לצורכי רישום בוועדה.
22. ע"פ חברת חשמל יש לבצע חדר טרנספורמציה, יש לסמנו ע"ג התכניות.
23. יש להעביר כניסה ראשית לבניין לרח' אנה פרנק בהתאם להערות יועץ הפיתוח
24. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
25. תתוכנן 1 חניית נכה אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
26. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל- 50% ממקומות החניה.
- 27. בקרת תכן תערוך במכון בקרה.**
28. תנאי למתן היתר: אישור מכון בקרה כי בקרת התכן תקינה
29. תנאי לתחילת עבודות יהיה המלצת מכון הבקרה לתחילת עבודות.
30. תנאי לתעודת גמר יהיה חוות דעת תקינה ממכון הבקרה לבקרת תכן הביצוע.
31. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
32. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.
33. תיקון הערות הבדיקה בהתאם ליועצים, תיקונים טכניים ע"ג תשריט הבקשה, ובהתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

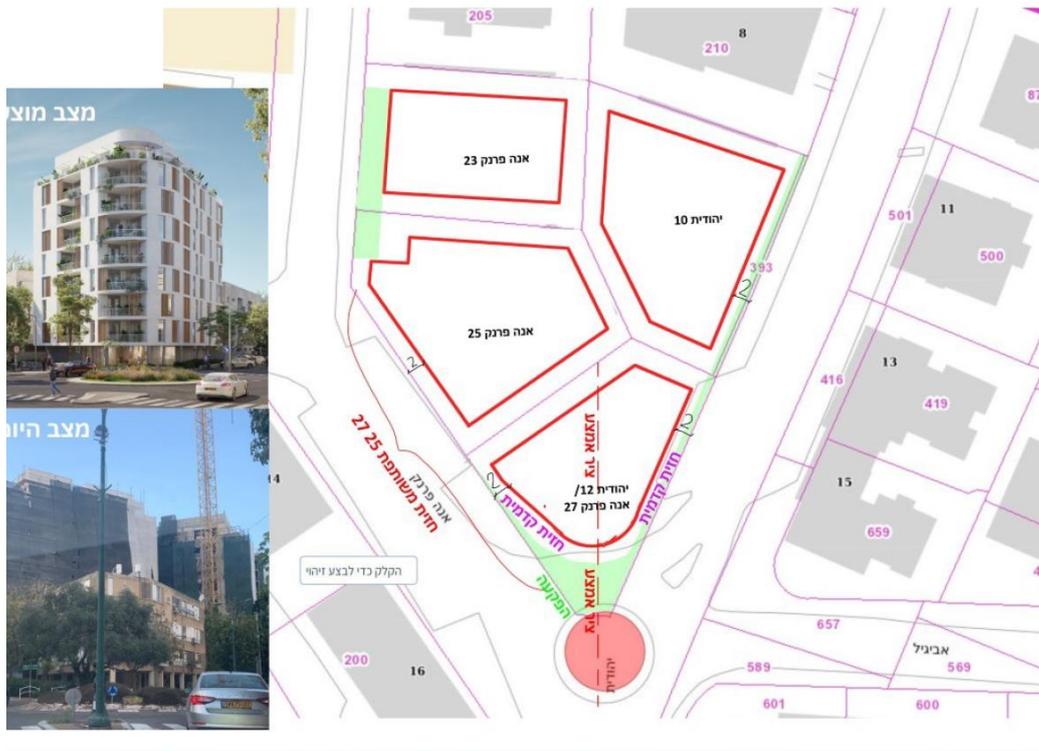
מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, אדר' רננה ירדני)

ג. הערות לישיבת ועדת המשנה מספר: 2023012 מ: 18/07/23:

הערות לדיון מ: 18/07/23:

1. הבקשה מובאת לדיון חוזר לבקשת היזם לתיקון טעות סופר של שטח המגרש
2. ע"פ תיק המידע שטח הפרשה לצרכי ציבור: 140 מ"ר.
3. ע"פ מפה לצרכי רישום שאושרה בישיבה מס' 2022018 ביום 21.09.2022 **אוסר 102 מ"ר**. שטח המגרש לחישוב (מתוקן) אחוזי בניה ומס' יח"ד: **572 מ"ר** ולא 534 מ"ר.
4. התקבל מכתב מהיזם המבקש לשקול שוב את נושא קו הבניין הקדמי ל 2 מ' לרח' יהודית להלן תמצית הדברים: הפרויקט ממוקם ברחוב יהודית 12 על פינת רחוב אנה פרנק, שכונת חרוזים, המגרש ממוקם על גבי כיכר המשמשת כשער הכניסה לשכונה אי לכך ערכו הארכיטקטוני ותרומתו להגדרת הכיכר משמעותית.
 - א. אופי רחוב אנה פרנק: לאורך רחוב אנה פרנק הבניינים נדרשו לקו בניין 2 מטר, קו בניין משתנה בסמיכות לכיכר וברחוב כל כך קצר פוגע באופיו האדריכלי של הרחוב ומייצר חזית שאינה אחידה
 - ב. פגיעה בכיכר והחלשתה: הבניין ממוקם בכניסה לשכונה, יושב על הכיכר ומשמש כשער לשכונה וערכו הארכיטקטוני ותרומתו להגדרת הכיכר מאוד שמעותית אי לכך שמירה על הסימטריה שלו ביחס לכיכר חשובה.
 - למגרש שתי חזיתות קדמיות שצריכות לקבל בהתאמה למגרשים הסמוכים. מבחינת קו בנין התייחסות של חזיתות
- ג. מגרש פינתי- המגרש קטן, פינתי וצורתו הטרפזית מקשה על מיצוי הזכויות בו, ישנה הפקעה של 104 מטרים משטח המגרש וזיקת הנאה מכיוון רחוב יהודית שמגיעה כמעט עד קו בניין.
- ד. בנוסף נדרשנו לשלב בתכנון חדר טרפו אשר בא על חשבון שטח החניון הקטן. המגרש "נגס" כמעט מכל כיוון

הבקשה לקו בניין 2 מטר לכיוון רחוב אנה פרנק היא חיונית להצלחת הפרויקט ולשימור הנפח של המבנה כפי שהוצג בהדמיה.



להלן החישוב המתוקן :

להלן חישוב שטחים עיקריים מתוקן :

- אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 572 מ"ר : 692.12 מ"ר = 121% * 572
- שטח קומה טיפוסית – 372.49 מ"ר. בקיזוז שטח חדר המדרגות (11.80 מ"ר) = 360.69 מ"ר
- שטח קומת קרקע - 13.60 מ"ר שטח שרות

סה"כ שטח הבניין : 1082.07 מ"ר = 3 * 360.69
 120.23 מ"ר = 1082.07 / 9 יח"ד, סה"כ שטח ממוצע של דירה בבניין

אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 572 מ"ר : 692.12 מ"ר = 121% * 572
 • מחסנים בכפוף לתכנונם- 120 מ"ר = 20 * 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 : 117 מ"ר = 9 * 13
 שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים : 411.49 מ"ר = (3 * 13) + 372.49

• הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות .
 • השטח עבור 3 הקומות המורחבות : 1234.47 מ"ר = 3 * 411.49

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר :
397.89 מ"ר = 411.49 – 13.60

• סה"כ שטח עיקרי : 2561.48 מ"ר = 692.12 + 120 + 117 + 1234.47 + 397.89

עפ"י החישוב: 2561.48 מ"ר, מבוקשים: 1926.31 ניתן לאשר המבוקש

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

• שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה : 449.87 מ"ר = 692.12 * 65%

• תוספת שטח עבור ממ"ד : 240 מ"ר = 12 * 20

• סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע : 689.87 מ"ר = 449.87 + 240

בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש : 572 מ"ר

קווי בניין : קדמי : 2 מ' לרח' אנה פרנק, 2 מ' לרחוב יהודית, צדדיים : 3 מ'.
 שטח המגרש S=364

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המבוקשים** : **2735.07 מ"ר**
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל הקרקע **המאושרים** : **2883.04 מ"ר** = 1926.31 + 689.87 + 266.86

ד. בישיבת ועדת המשנה מספר : 2023012 מ : 18/07/23 הוחלט :

א. להשאיר את החלטת ועדת המשנה מס' 2023007 מיום 09/05/2023 על כנה למעט :

1. לשנות סעיף 4 בהחלטת הוועדה : שטח שרות מעל קומת קרקע עד 689.87 מ"ר.
2. סעיף 5 קווי בנין :
 קו בנין קדמי לרח' אנה פרנק- קו בנין 2.0 מ'.
 קו בנין קדמי לרח' יהודית- 2.0 מ'.
 קו בנין צדדים - 3.0 מ'.
 תוקף החלטת הוועדה לא יוארך ויפוג ביום 09/05/2025.

פרטי ההצבעה :

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

ה. הערות לדיון הנוכחי :

1. מובא לדיון לתיקון טעות סופר של שטח הקומה הטיפוסית הקיימת לצורך חישוב השבחה .
2. בבדיקה חוזרת של ההיתרים הקיימים נמצא כי שטח הקומה הטיפוסית הקיימת היא 260 מ"ר ולא 372.49 מ"ר

להלן חישוב שטחים עיקריים מתוקן :

• שטח קומה טיפוסית – 260 מ"ר. (תיקון טעות סופר מ-372.49)
 • שטח קומת קרקע - 13.60 מ"ר שטח שרות

• אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 534 מ"ר : 646.14 מ"ר = 534 * 121%
 • מחסנים בכפוף לתכנונם- **120 מ"ר** = 20 * 6

• תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 /3 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 : **117 מ"ר** = 9 * 13

• שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים : 299 מ"ר = (3 * 13) + 260

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

• השטח עבור 3 הקומות המורחבות : **897 מ"ר** = 3 * 299

• תוספת שטח לקומת קרקע – קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר : **285.4 מ"ר** = 299 – 13.60
 סה"כ שטח עיקרי : **2065.54 מ"ר** = 646.14 + 120 + 117 + 897 + 285.4

עפ"י החישוב : 2065.54 מ"ר, מבוקשים : 1926.31 ניתן לאשר המבוקש

תאריך העברה לבקרה מרחבית :

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 11/07/2022

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. להשאיר את החלטת ועדת המשנה מס' 2023012 מיום 18/07/2023 על כנה.

ב. תנאים להוצאת היתר בניה :

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. 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

ג. 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

ד. תנאים לתעודת גמר:

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

ה. החלטות הועדה

א. הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה מס' 2023012 מיום 18/07/2023 על כנה.

ב. תנאים להוצאת היתר בניה:

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

ג. 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

ד. תנאים לתעודת גמר:

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

פרטי ההצבעה:

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

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 הועדה המקומית.