

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2026002 ביום ראשון תאריך 25/01/26 ז' שבט, תשפ"ו בשעה 08:15

השתתפו:**חברים:**

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

נציגים:

אדרי לירן קאופמן
מר אביב אבירם

סגל:

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

מוזמנים:

מר אדם קיגסברגר
גב' לינור גולומב-קרזנר
אדרי רות קשטן-ארצי
אדרי דן הורוביץ
מר ערן אבני
גב' נטע אראל

נעדרו**חברים:**

מר צחי זליכה
עו"ד זוהר ישרים
מר משה רווח

נציגים:

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

סגל:

גב' חן גינון

מוזמנים:

מר עמית גוטליב

- מ"מ, סגן רה"ע ויו"ר ועדת המשנה
- משנה בכיר לרה"ע וחבר בוועדת המשנה החל מ-08:40
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה עד 09:45
- חברת מועצת העיר וחברה בוועדת המשנה עד 09:40 חזרה 10:15
- חבר מועצת העיר וחבר בוועדת המשנה מ-09:39 עד 10:15
- חבר מועצת העיר וחבר ועדת המשנה מ-09:17
- נציגת שר הפנים עד 10:30
- נציג רשות מקרקעי ישראל

- מהנדסת העיר
- אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון
- סגנית אדרי העיר ומנהלת מח' תכנון
- השרות המשפטי
- מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית
- ס. מנהל אגף רישוי והתחדשות עירונית החל מ-08:55
- המח' לאיכות הסביבה
- מנהלת תפעול הוועדה המקומית

- נציג הארגונים האזרחים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית
- רכזת תכנון מינהלת התחדשות עירונית
- סעי' 1-2 תכנון
- סעי' 1-2 תכנון
- סעי' 1-2 תכנון

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

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

- מנהלת אגף פיתוח כלכלי

- נציג ארגון הקבלנים

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' 2026001 מיום 11/01/2026
2. דיון בתכניות.
3. דיון בבקשות להיתר.

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2026001 מיום 11/01/2026 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

***הישיבה ננעלה בשעה 11:00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	מד/102/בעלות להחלטת הועדה	להחלטת הועדה		5
2	506-1287820 דיון בהמלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית	דיון בהמלצה בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית	רג/1950 תחנת מטרו הרא"ה, ר"ג - איחוד וחלוקה בעתיד	12
3	506-1393966 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק - מתחם תחנת מטרו הרא"ה	17
4	506-0897504 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	רג/1853 - אבא הלל רש"י ארניה רמת גן	21
5	506-0275313 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	רג/1767 אבא הלל 62,60, חרות 1 רוקח 28 מתחם 37	35
6	506-1004522 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	רג/1856 תכנית להתחדשות עירונית ברח' שלם 35, כיכר הרב פרדס, ר"ג	52
7	506-1427285 הודעה על מתן תוקף לתכנית	הודעה על מתן תוקף לתכנית	רג/מק/340/ג/100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות	55
8	506-0883249 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	מתחם תל השומר מערב - ניווד זכויות בניה	61

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדין

החלטת הוועדה המקומית לאשר נוהל "בעל ענין" בקרקע לשם עמידה בתנאי סף להגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מטרת התכנית

קביעת נוהל להוכחת "בעל ענין" בקרקע לשם הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 61א(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "החוק") הינה תנאי סף לקליטת תכנית.

פרטים:

רקע לדיון: קביעת נוהל הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן לאישור בעל זכות להגשת תכנית מתאר מקומית.

לשם עמידה בתנאי סף לשיבוץ דיון בתכנית מתאר מקומית בסמכות דיון של הוועדה המקומית מלבד אישור מקור סמכות יש להוכיח כי מגיש/ת התכנית הינם בעלי זכות להגשתה על פי סעיף 61א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "החוק").

בתכנית הכוללת בתחומה מגרשים בבעלות פרטית או במושע

1. חוות דעת כי עבור כל מגרש בתחום התכנית, קיימת הסכמה פוזיטיבית של מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור מצטבר של 66% או יותר. לחוות דעת זו יצורפו נסחי טאבו מעודכנים וטבלה של בעלי הזכויות אשר נתנו את הסכמתם לאישור התכנית המוצעת, שיעור חלקו של כל בעל זכות בקרקע, וחישוב שיעור חלקם המצטבר של בעלי הזכויות בכל מגרש ומגרש בתכנית המוצעת.

2. כמו כן, נדרש תצהיר מגיש תכנית כי אין בתכנית המוצעת פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (להלן - "קרקע של בעל זכות אחר").

לעניין פסקה זו, "פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:
(א). פגיעה כמשמעותה בפרק ט' לחוק בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק;
(ב). העלייה בשוויה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשוויה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;

❖ נוסח תצהיר מגיש תכנית במקרקעין בבעלות פרטית / במושע בצירוף טבלת פירוט זכויות ישלחו למגיש התכנית עם קליטת התכנית במערכת המבא"ת להשלמה, אישור וחתימה טרם שיבוץ התכנית לדיון בוועדה המקומית.

בתכנית הכוללת בתחומה בניינים משותפים - כללי

3. על פי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק ותקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף, תשע"ו-2016 (להלן - "התקנות"), על מנת להוכיח עמידה בתנאי סף להגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית, הכוללת בתים משותפים, יש להוכיח כלהלן:

(א). בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובבעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית מהדירות בבית המשותף, הוא כמפורט להלן, ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה.

(1). 33% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח דירה מסוימת, לרבות בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;
(2). אם התכנית כוללת תוספת דירה, הריסה של דירה או חלק ממנה – 60% מהדירות בבית המשותף לפחות, ובלבד שאם התכנית כוללת שינוי בשטח של דירה מסוימת, לרבות רכוש משותף שהוצמד לדירה המסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין – גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים להגשת התכנית;
(3). אם התכנית מציעה תוספת של שימוש או הייעוד מוצעת בדירה מסוימת או ברכוש משותף שהוצמד לה, גם בעל אותה דירה הוא אחד המגישים של התכנית או שהסכים לתכנית.

4. לשם עמידה בהוראות סעיף 3 יידרש מילוי התנאים הבאים:

4.1. כל בעל דירה יתן את הסכמתו לפי הנוסח המוצע בטופס 1 בתוספת לתקנות ומפורסם לשם הנוחות עם נוהל זה.

4.2. כמו כן, מגיש התכנית יצרף תצהיר בדבר עמידתה של התכנית בכלל ההוראות לעניין שיעור ההסכמות הנדרש כמפורט לעיל, וכן לעניין העדרה של פגיעה מכוח התכנית שיהיה ערוך לפי טופס 2 שבתוספת לתקנות.

מס' דף: 5

❖ נוסח טופס 1 ו- 2 בצירוף טבלת בעלי זכויות בבית משותף אשר נתנו את הסכמתם להגשת התכנית ישלחו למגיש התכנית עם קליטת התכנית במערכת המבא"ת להשלמה, אישור וחתימה טרם שיבוץ התכנית לדיון בוועדה המקומית.

בתכניות בינוי פינוי

5. הגדרת תכנית בינוי פינוי על פי התקנות, מובאת לשם הנוחות כלהלן:

"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית שעיקרה הריסה של בית משותף ובנייה של בית משותף תחתיו, בין שמדובר במתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, ובין שבדרך אחרת;

תנאי לאישורה של תכנית כתכנית פינוי ובינוי – מינימום 24 יח"ד במצב קיים.

6. על פי התקנות, בתכניות בינוי פינוי על אף האמור בסעיף 3 להנחיות דלעיל, רשאים להגיש תכנית בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית, ושלא תהיה בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה על פי התקנות.

7. לפיכך, ולשם הוכחת בעל ענין בקרקע, יוגשו בהתאמה המסמכים המפורטים בסעיף 4 לעיל.

להלן נוסח הטפסים המוצעים לאישור הוועדה המקומית:

טופס 1 – הסכמת בעלי דירות להגשת תכנית¹

אנו הח"מ, _____² בעלי דירות על פי הרשימה המצורפת ומסומנת **נספח**

א' / חותמים על הסכמה זו מכוח ייפויי כוח שהתקבלו מבעלי הדירות המפורטים ברשימה המצורפת ומסומנת **נספח א'** מצהירים בזאת כי הדירה/ות המצורפ/ות לעיל היא בבעלותנו או בבעלות בעלי הזכויות המפורטים בנספח א'³ (ככל שהצהרה זו נערכת בידי מיופה הכוח).

אנו מצהירים בזה כי תכנית _____ אשר מוגשת על ידי _____, החלה על הבית המשותף ברחוב _____ הידוע

כגוש _____ חלקה _____, שעיקריה תכנית לפינוי ובינוי / הרחבת שטח הבניה המותרת בסך _____ / הריסת _____ דירות / תוספת _____ דירות או שינוי ייעוד בתחומי התכנית לייעוד _____ (מגיש התכנית יסמן וימלא את כלל השינויים הרלוונטיים) מוסכמת עלי/עלינו ואין לנו כל התנגדות לקידומה לפני מוסדות התכנון המוסמכים.

ככל שהתכנית כוללת שטח שהוצמד לדירה, מצהיר/ה בזה כי קידום התכנית על השטח המשותף המוצמד אף הוא מוסכם ואין לי / לנו התנגדות לקידום התכנית על שטח זה.

על כן באתי/באנו על החתום:

שם וחתימה _____ מספר תעודת זהות _____ תאריך _____

❖ לא תאושר עמידה בתנאי טופס 1 החורגת מנוסח הסכמה זו, אלא באישור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית מראש ובכתב בלבד.

¹ בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016

² על הצהרה זו רשאים לחתום בעלי דירות / עו"ד מיופי כוח לחתום מטעם בעלי הזכויות בבנין בלבד.

³ בעל זכות לצרכי הצהרה זו הינו בעל זכות בעלות / חכירה בלבד.

טופס 2 – תצהיר מגיש תכנית

יש למלא בנפרד בעבור כל בניין הכלול בתחום התכנית

אני הח"מ, _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת ורק את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה/ה בזה כלהלן:

1. אני נותנת/ת תצהירי לשם עמידה בתנאי סף להגשת תכנית _____ (להלן – "התכנית") עבורי / עבור מר _____ / גב' _____ / עבור חברת _____ (נא להקיף בעיגול את הבחירה הרלוונטית) (להלן – "מגיש התכנית") על פי **תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף)**, התשע"ו-2016 (להלן – "התקנות").

2. אני משמש כמגיש התכנית / בעל מניות אצל מגיש התכנית / מנהל מטעם מגיש התכנית / אדריכל התכנית מטעם מגיש התכנית / שמאי התכנית מטעם מגיש התכנית / עו"ד וב"כ מגיש התכנית (נא להקיף בעיגול את הבחירה הרלוונטית).

3. הריני להצהיר כי אני מוסמדת/ת לתת תצהירי זה בשם מגיש התכנית ומבין/ה את תוכן תצהירי זה.

4. אני הבעלים של הדירות המפורטות **בנספח א'** לטופס 2 או נותן תצהירי זה על פי יפויי כוח שניתנו לי / לעו"ד _____ מאת בעלי הדירות ששמותיהם ופרטיהם מפורטים **בנספח א'.**

5. בבנין הקיים ברחוב _____ וידוע גם כגוש _____ חלקה _____ קיימות _____ יחידות דור.

נסח עדכני של לשכת רישום המקרקעין מצורף ומסומן **נספח ב'.**

6. התכנית מוגשת על ידי / על ידי מגיש התכנית וכן ע"י _____ (ככל שישנם מגישי תכנית נוספים) ובהסכמה של בעלי דירות החתומים על טופס 1 המצורף לתצהיר זה, שבבעלותם _____ דירות בבית המשותף, בשיעור של % _____ מהדירות בבית המשותף, בהתאם לתקנה 2(א) פסקה _____ או לתקנה 2(ג) לתקנות לענין תכנית פינוי ובינוי.

7. לאחר שנועצתי עם אנשי מקצוע מטעמי, התכנית אינה גורמת לפגיעה, ובתוך כך אינה כוללת כל שינוי בשטח הדירה או בשטח רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) **לחוק המקרקעין**, התשכ"ט-1969 (להלן – "חוק המקרקעין"), וכן אינה מונעת מעבר או גישה לשטח כאמור, ביחס לדירה שבעליה לא חתמו על טופס 1 לתקנות (סעיף זה אינו חל בתכנית פינוי ובינוי; בתכנית שאינה פינוי ובינוי – וככל שאין פירוט ההצמדות בנסח לשכת רישום המקרקעין אשר צורף כנספח ב', יש לצרף מסמך / תשריט המפרט באופן ברור את כלל שטחי ההצמדות ברכוש המשותף, ככל שיש).

8. התכנית אינה מייעדת שטח דירה או שטח רכוש משותף שהוצמד לדירה מסוימת כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין להפקעה.

9. אני מצהירה/ה כי זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת, ולראיה באתי על החתום.

חתימת המצהיר/ה

אני מאשר כי ביום _____ הופיע לפני _____ ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יתעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם/ה עליה בפני.

חותמת

חתימת עו"ד

⁴ טופס זה ימולא על ידי מגיש התכנית / ב"כ מגיש התכנית / שמאי התכנית / אדריכל המלווה את קידום התכנית בלבד.

מס' דף: 7

❖ לא תאושר עמידה בתנאי טופס 2 החורגת מנוסח תצהיר זה, אלא באישור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית מראש ובכתב בלבד.

נספח א' לטפסים 1 ו-2

תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016

פירוט הסכמה לקידום תכנית		ביחס לבנין ברחוב		הידוע כגוש		חלקה		
מס' ד	שם בעל הזכות	מספר זיהוי	מס' תת חלקה / מס' דירה	מהות הזכות (בעלות / חכירה)	שטח דירה	חלק בזכות	חלק ברכוש משותף	חתימה / ציון הפניה למיובה כוח ככל שחתימה באמצעות עו"ד מיובה כוח.
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								

5 תצהיר מגיש תכנית

עבור תכנית במקרקעין בבעלות פרטית או בבעלות במושע

אני הח"מ, _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת ורק את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כלהלן:

10. אני נותן/ת תצהירי לשם עמידה בתנאי סף להגשת תכנית _____ (להלן – "התכנית") עבורי / עבור מר _____ / גב' _____ / עבור חברת _____ (נא להקיף בעיגול את הבחירה הרלוונטית) (להלן – "מגיש התכנית") על פי סעיף 61א(ב1) (1) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965) (להלן – "החוק").

11. אני משמש כמגיש התכנית / בעל מניות אצל מגיש התכנית / מנהל מטעם מגיש התכנית / אדריכל התכנית מטעם מגיש התכנית / שמאי התכנית מטעם מגיש התכנית/ עו"ד וב"כ מגיש התכנית (נא להקיף בעיגול את הבחירה הרלוונטית).

12. הריני להצהיר כי אני מוסמך/ת לתת תצהירי זה בשם מגיש התכנית ומבין/ה את תוכן תצהירי זה.

13. אני הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ ומפורטים **בנספח א'** לטופס 2 או נותן תצהירי זה על פי יפויי כוח שניתנו לי / לעו"ד _____ מאת בעלי המקרקעין ששמותיהם ופרטיהם מפורטים **בנספח א'** (נא להקיף בעיגול את הבחירה הרלוונטית).

⁵ טופס זה ימולא על ידי מגיש התכנית / ב"כ מגיש התכנית / שמאי התכנית / אדריכל המלווה את קידום התכנית בלבד.

14. התכנית מוגשת על ידי / על ידי מגיש התכנית וכן ע"י _____ (ככל שישנם מגישי תכנית נוספים) ובהסכמה של בעלי הזכויות המפורטים / החתומים על טופס 1 המצורף לתצהיר זה, שבבעלותם _____ / _____ מהזכויות במקרקעין ובשיעור _____ מכלל הזכויות במקרקעין.

15. לאחר שנועצתי עם אנשי מקצוע מטעמי / מטעם מגיש התכנית, הריני לאשר כלהלן :

15.1. מתוקף האמור לעיל, וכן לאחר בחינת זכות מגיש התכנית במקרקעין בתחום התכנית, יש ברשות מגיש התכנית הסכמה בשיעור של 66% או יותר מכלל בעלי המקרקעין בתחום התכנית להגשת התכנית.

15.2. כמו כן, לאחר שנועצתי עם אנשי מקצוע מטעמי, אני מאשר/ת כי אין בתכנית זו פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שמגיש התכנית אינו בעל זכות בה (בפסקה זו – קרקע של בעל זכות אחר); לעניין פסקה זו, "פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה :

15.2.1. פגיעה כמשמעותה בפרק ט' לחוק בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק ;

15.2.2. העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית ;

16. תצהירי זה אמת, ולראיה באתי על החתום.

חתימת המצהיר/ה

אני מאשר כי ביום _____ הופיע לפני _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא י/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם/ה עליה בפני.

חותמת

חתימת עו"ד

❖ לא תאושר עמידה בתנאי טופס מגיש תכנית לקרקע בזכויות בבעלות פרטית או בעלות במושע החורגת מנוסח תצהיר זה, אלא באישור הייעוץ המשפטי לוועדה המקומית מראש ובכתב בלבד.

נספח א' לתצהיר מגיש תכנית הכוללת זכויות במקרקעין בבעלות פרטית או במושע

מס"ד	שם בעל הזכות	מספר זיהוי	גוש	חלקה	חלק בזכות	מהות הזכות (בעלות / חכירה)	חתימה / ציון הפניה למיזם כוח ככל שחתימה באמצעות עו"ד מיזם כוח.
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
סה"כ הסכמות עבור גוש _____ חלקה _____ : _____ % מכלל הזכויות במקרקעין אלו.							

המלצת מהנדס העיר

לאשר את נוהל הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן לאישור "בעל ענין" בקרקע לשם עמידה בתנאי סף להגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם למפורט בחו"ד אגף התכנון

החלטות

לאשר את נוהל הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן לאישור "בעל ענין" בקרקע לשם עמידה בתנאי סף להגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למפורט בחו"ד אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מתאר מקומית: 506-1287820**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

שם: רג/1950 תחנת מטרו הרא"ה, ר"ג-איחוד וחלוקה בעתיד
נושא: דיון בהמלצה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית

רמת-גן

שטח התוכנית: 115,381.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

יחס
כפיפות

לתכנית
תתל/102**בעלי עניין:**

ועדה מקומית רמת גן ועדה מקומית

*יזם/מגיש:

עדו אלונים

*עורך התכנית:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6158	חלקות: 268, 247-248, 40
גוש: 6158	חלקות: 294, 290-292, 272-273
גוש: 6158	חלקות: 497, 315-317, 298-299
גוש: 6158	חלקות: 510-511, 509-510, 502-504
גוש: 6158	חלקות: 562, 531-532, 516
גוש: 6158	חלקות: 600-601, 577-578, 572-575
גוש: 6158	חלקות: 684, 612-614, 603-605
גוש: 6158	חלקות: 760-762, 688-691, 686
גוש: 6158	חלקות: 792-794, 778-790, 764
גוש: 6158	חלקות: 948-949, 836-837, 796-808
גוש: 6158	חלקות: 1024, 986-987, 955-957
גוש: 6158	חלקות: 1039, 1037, 1035
גוש: 6158	חלקות: 1065-1066, 1043, 1041
גוש: 6158	חלקות: 1079-1084, 1076-1077, 1069-1073
גוש: 6158	חלקות: 1103, 1101, 1088-1090
גוש: 6158	חלקות: 1212-1213, 1182, 1178-1180
גוש: 6158	חלקות: 1229-1234, 1225-1226, 1216-1217
גוש: 6158	חלקות: 1339-1340, 1319-1320, 1309-1310
גוש: 6158	חלקות: 1392-1394, 1380-1381, 1374-1375
גוש: 6158	חלקות: 1415-1416, 1409-1410, 1403-1404
גוש: 6158	חלקות: 1441-1442, 1433-1434, 1421-1422
גוש: 6158	חלקות: 1474-1477, 1468-1471, 1464-1465
גוש: 6158	חלקות: 1517-1521, 1509-1510, 1486-1487
גוש: 6158	חלקות: 1643-1644, 1590-1591, 1588
גוש: 6186	חלקות: 274, 262, 216
גוש: 6186	חלקות: 405, 364-365, 333

חלקי חלקות:

גוש: 6158	ח"ח 301, 66, 31
גוש: 6158	ח"ח 592-594, 323, 321-323
גוש: 6158	ח"ח 1098, 745, 630
גוש: 6158	ח"ח 1175, 1105
גוש: 6186	ח"ח 324, 322, 227
גוש: 6186	ח"ח 509, 409-413, 328-330

מטרת הדיון

דיון בהמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית

מטרת התכנית

תכנית זו הינה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים. מטרתה של התכנית לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, בין במתחם אחד ובין במספר מתחמים, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר לתחום התכנית כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו; זאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל 102 אשר יוכלו להיכלל בשטח איחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל 102.

בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל 102 לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא

אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין. הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל בפיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה. הופקעה קרקע בהתאם לתת"ל 102, ובתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה החליט מוסד התכנון המוסמך שלא לכלול אותה בתחום האיחוד וחלוקה מטעמים תכנוניים או מטעמים אחרים, יהיה זכאי בעל הזכות בקרקע לתבוע פיצויי הפקעה. ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, כולה או חלקה, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיע בהתאם לתת"ל 102 בשטח לאיחוד וחלוקה מכח תכנית זו ובעלי הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

עיקרי הוראות התכנית

- שטח הכלול בתכנית זה ייועד כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, בין במתחם אחד ובין במספר מתחמים, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל השטח או לחלקו.
- השטח הכלול בתכנית זו, אשר מיועד לייעוד ציבורי בתת"ל 102 וניתן להפקיעו לפי אותה תכנית (להלן - רצועת תחום תת"ל 102 או רצועת תחום התת"ל) ייכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכניות המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1, אלא אם החליט מוסד התכנון המוסמך, מטעמים תכנוניים, שלא לכלול שטח זה, כולו או חלקו, בשטח לאיחוד וחלוקה כאמור.
- יעוד כל השטח הכלול בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל 102 שיכלל בתחום איחוד וחלוקה, בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1, יהיה כפי יעודו ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 102 הכלולים בתחום תכנית זו לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בקבלת פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות לאיחוד וחלוקה שיאושרו לפי סעיף 1.
- חלפו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו ולא החליט מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה לפי סעיף 1, יפקעו הוראות סעיפים 2 ו-3 בכל הנוגע לרצועת תחום התת"ל. בעלי הזכויות ברצועת תחום התת"ל יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה בהתאם לדין. הועדה המחוזית מוסמכת להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.
- אושרה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, יראו קרקע שהופקעה בהתאם לתת"ל 102 והוקצו בגינה זכויות בתכנית לאיחוד וחלוקה, כקרקע שהוקצתה לצרכי ציבור בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר. לא נכללה קרקע שהופקעה בהתאם לתת"ל 102 בתחום האיחוד וחלוקה בתכנית מפורטת כאמור, יהיו בעלי הזכויות בה זכאים לתבוע פיצויי הפקעה.

פרטים:

נתונים כמותיים:

- מס' יחיד קיים בהיתר: 1226
- שטח יחיד ממוצע קיים בהיתר: 78 מ"ר
- מס' יחיד מוצע: 1226
- שטח יחיד ממוצע מוצע: 78 מ"ר
- יחס הריסה ובניה מוצע: 0 (ללא הריסה)

הערות	היקפי בניה מצטברים	שטח המגרש בייעוד		מס' יחיד	יעוד הקרקע
		דונם	%		
	לי"ר	115.38	(100%)	1226	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים: לי"ר

הערות לגבי עריכת התכנית:

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המופקדת): התכנית המוצעת כפופה לתכנית המתאר הכוללנית בגרסתה המופקדת מיום 27/02/2025

תמ"א 1	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 מהסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> שטח התכנית אינו נכלל באזורים רגישים להחדרת מי נגר. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ופתרונות לניהול ושימור נגר עילי. התכנית מרוחקת משטחים שמורים, ומרצועת השפעה של נחל משני. <p>שטח התכנית מרוחק מדרכים מהירות, קו קולחין ארצי, קו דלק, ואזורים בהם חלות מגבלות בנייה סביב תשתיות אלה.</p>
תמ"א 2/4	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4 / 2 מהסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> שטח התכנית אינו נכלל באזורים בהם חלות מגבלות בנייה לגובה. <p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחמי רעש מטוסים.</p>
תמ"א 35	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35 מהסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> שטח התכנית ממוקם באזור המוגדר כשטח בנוי- מרקם עירוני. התכנית ממוקמת באזור המוגדר כשטח לשימור משאבי מים. <p>על פי הוראות תמ"א 35 – הועדה המקומית תשקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים.</p>
תמ"א 4/א/23	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/א/23 מהסיבות הבאות: <p>תת"ל 102 עובר בלב התכנית.</p>
תת"ל 103	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 103 מהסיבות הבאות: <p>התכנית לא בתוואי התת"ל (בלב בתכנית עובר תת"ל 102)</p>
תמ"א 70	התכנית בתוך תחום תמ"א 70: <p>בתחום הליבה, טבעת ראשונה ושניה התחנה בלב התכנית רח"ק: 10.9 צפיפות: 68.2 יח"ד/ד' ערכים אלה מתייחסים למתחמי הפינוי בינוי בלבד ויפחתו לאחר העבודה על ההתחדשות הבניינית.</p>
האם מתקיימים התנאים שנקבעו בסעיף 62 א' (ו-ח): <p>לא רלוונטי – התכנית בסמכות ועדה מחוזית</p>	

א. חוות דעת אגף התכנון:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים הבאים :

- מתווה התכנית:** שטח הכלול בתכנית הזו מיועד כשטח לאיחוד וחלוקה **בעתיד**, בין אם במתחם אחד ובין אם במספר מתחמים, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל שטח או לחלקו. **מתווה זה דומה בתכולתו לתכניות נוספות המקודמות ברשויות מקומיות אחרות לצורך מטרת קידום תחנות המטרו.**

2. במהלך מבצע "עם כלביא" ביוני 2025 נפגעו מספר מבנים מפגיעת טיל הנמצאים בשטח חלקות אשר בתחום תכנית זו. לאור הנחיצות, חלק מחלקות אלו מקודמות בתכנית מפורטת אחרת, אשר לה חשיבות גבוהה היות והשימוש במבנים הקיימים אינו אפשרי עוד או נהרסו לחלוטין. אי לכך, נבקש להחריג את החלקות הבאות:
שדרות ירושלים 77 (חלקה 330), שדרות ירושלים 79 (חלקה 329), שדרות ירושלים 81-81 א (חלקה 274), תרצה 5-5 א (חלקה 328), תרצה 12 (חלק מחלקה 333), תרצה 14 (חלקה 262), שדרות ירושלים 73 (חלקה 1309), אלוף הנצחון 19 (חלקה 1474), שדרות ירושלים 76-78 (חלקה 216), תרצה 11 (חלקה 365).
3. תועלות ציבוריות בתכנית: לא רלוונטי. התכנית אינה מקצה שטחים או מגדירה שימושים, אלא רק כוללת אך ורק איחוד וחלוקה בעתיד.
4. שימושים: לא רלוונטי. התכנית אינה מקצה שטחים או מגדירה שימושים, אלא רק איחוד וחלוקה בעתיד.
5. זכויות בניה: לא רלוונטי. התכנית אינה מקצה שטחים או מגדירה שימושים, אלא רק איחוד וחלוקה בעתיד.
6. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: קיימים מבנים לשימור בתחום התכנית בכתובת שדרות ירושלים 41, קולנוע לילי מוגדר ברמת שימור מבנה מיוחד, ברחוב שדרות ירושלים 36 בית הכנסת בר אילן מוגדר ברמת שימור תיעוד ושילוט. התכנית כפופה לתכנית השימור העירונית מס' רג/340/90 (506-0290858).
7. בינוי: לא רלוונטי. בתכנית לא מוצע בינוי כלל.
8. שלביות מימוש: בתכנית מוצע איחוד וחלוקה של חלקות הקו הכחול, יחד במתחם אחד או במתחמים משניים.
9. תנועה וחניה: לא רלוונטי. לא מוצע בינוי בתכנית.
10. פיתוח: לא רלוונטי. לא מוצע בינוי בתכנית.
11. איכות סביבה ובנייה בת-קיימא: לא רלוונטי. לא מוצע בינוי בתכנית.
12. עצים בוגרים: לא רלוונטי. לא מוצע בינוי בתכנית.
13. מימוש התכנית – תכנית זו הינה תכנית מקדימה לתכנית גדולה ומשמעותית המקודמת בימים אלה, תכנית התחדשות עירונית מתחם מטרו הרא"ה, רמת גן. בתכנית זו מוצעת התחדשות עירונית בעיקר במתווה של פינוי בינוי מתחמי תכנון הכוללים מספר מבנים. פינוי בינוי של כ-900 יח"ד במבני מגורים והקמת כ-2,400 יח"ד בבנייה רווייה מעורבת שימושים תוך שילוב של מסחר בהיקף של כ-6,800 מ"ר, תעסוקה בהיקף של כ-43,000 מ"ר ושטחי ציבור בקבע ייעודית. בתכנית מחולק אזור ההתחדשות ל-10 מתחמי תכנון שאינם תלויים זה בזה בגובה מקסימלי של 30 קומות ברוטו ובנוסף מוצעת התחדשות בניינית של כ-29 מבנים שיכללו כ-300 יח"ד בבנייה שגובהה עד 10 קומות ברוטו. בתכנית מוצע פינוי בינוי המבנים הקיימים במרחב המיועד להקמת תחנת המטרו התת קרקעית תוך שדרוג והרחבת המרחב הציבורי סביב התחנה.
14. הוראות הפקעה ורישום:
 - א. עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.

מס' דף:14

- ב. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ג. תנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי תת"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

1. **אישור תיקים במנהלת** : לא רלוונטי. התכנית הינה תכנית בסמכות מחוזית, ומגישות התכנית הינן הוועדה המקומית רמת גן והרשות להתחדשות עירונית רמת גן ולכן אין צורך בפתיחת תיקים במנהלת להתחדשות עירונית.
2. **תנאים בהליך רישוי** : לא רלוונטי. התכנית הינה תכנית מתאר שלא ניתן להוציא היתרים מכוחה.
3. **תנאים להעברת התכנית למחוז** : מסמכי התכנית יתוקנו במלואם, באופן עקבי וברור, ע"פ החלטת הוועדה המקומית, לבדיקת אגף התכנון.
4. **הערות טכניות בתיאום עם אגף התכנון ובינהן** :
 - א. שם התכנית יהיה "רג/1950 תחנת מטרו הרא"ה רמת גן- איחוד וחלוקה בעתיד"
 - ב. בסעיפים 2.1 ו-2.2 יש להסיר את הגדרת התוקף ("בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף..") ולהעבירם לפרק 7.
5. **תוקף החלטה** : שנה אחת .

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים ובתיקונים כפי שפורטו בחוות דעת אגף התכנון

החלטות
לשוב ולדון.

פרטי ההצבעה :

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

הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 506-1393966**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

שם: הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק -מתחם תחנת מטרו הרא"ה
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 82,252.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 5

בעלי עניין:

עדו אלונים

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

גוש: 6158	חלקות: 268, 247-248, 40
גוש: 6158	חלקות: 294, 290-292, 272-273
גוש: 6158	חלקות: 562, 315-317, 298-299
גוש: 6158	חלקות: 592-594, 577-578, 572-575
גוש: 6158	חלקות: 612-614, 603-605, 600-601
גוש: 6158	חלקות: 688-691, 686, 684
גוש: 6158	חלקות: 779-784, 764, 760-762
גוש: 6158	חלקות: 801-804, 792-794, 788-790
גוש: 6158	חלקות: 955-957, 948-949, 836-837
גוש: 6158	חלקות: 1079-1081, 1076-1077, 1069-1073
גוש: 6158	חלקות: 1178-1180, 1103, 1101
גוש: 6158	חלקות: 1216-1217, 1212-1213, 1182
גוש: 6158	חלקות: 1309-1310, 1229-1234, 1225-1226
גוש: 6158	חלקות: 1392-1394, 1339-1340, 1319-1320
גוש: 6158	חלקות: 1415-1416, 1409-1410, 1403-1404
גוש: 6158	חלקות: 1464-1465, 1441-1442, 1421-1422
גוש: 6158	חלקות: 1486-1487, 1474-1477, 1470-1471
גוש: 6158	חלקות: 1590-1591, 1517-1521, 1509-1510
גוש: 6186	חלקות: 274, 262, 216
גוש: 6186	חלקות: 364-365, 333, 328-330
גוש: 6186	חלקות: 410-413, 405

חלקי חלקות:

גוש: 6158	ח"ח 323, 321-323, 31
גוש: 6158	ח"ח 808, 745, 630
גוש: 6158	ח"ח 1175, 1105
גוש: 6186	ח"ח 324, 322, 227
גוש: 6186	ח"ח 509

מטרת הדיון

דיון המלצה בפני הוועדה המחוזית להארכת תוקף פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה

בדבר הכנת תכנית בגוש 6158 חלקות 40, 247-248, 268, 272-276, 290-292, 294, 298-299, 315-317, 317-315, 562, 572-575, 577-578, 592-594, 600-601, 603-605, 612-614, 684, 686, 688-689, 691, 760-762, 764, 779-784, 788-790, 792-794, 801-804, 836-837, 948-949, 955-957, 1069-1073, 1076-1077, 1079-1081, 1101, 1103, 1178-1180, 1182, 1212-1213, 1216-1217, 1225-1226, 1229-1234, 1309-1310, 1319-1320, 1339-1340, 1392-1394, 1403-1404, 1409-1410, 1415-1416, 1421-1422, 1441-1442, 1464-1465, 1470-1471, 1474-1477, 1486-1487, 1509-1510, 1517-1521, 1590-1591 בשלמותן, חלקות 31, 321-323, 322, 227, 274, 262, 216 חלקות 6186 חלקות 1175, 1105, 808, 745, 690, 630, 321-323, 328-330, 333, 364-365, 405, 410-413 בשלמותן וחלקות 227, 322, 324, 509 בחלקן ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

מטרת התכנית

המלצה בפני הוועדה המחוזית לפרסום את הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם מטרו תחנת הרא"ה ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

פרטים:

מטרת התכנית

המלצה בפני הוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם מטרו תחנת הרא"ה ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

מטרות תכנית המטרו

תפקיד עירוני:

- התחדשות מוטת מתע"נ של מקטע מרכזי בשד' ירושלים, המהווה אחד מרחובותיה הראשיים של העיר וחלק מציר מטרופוליני שמחבר את ת"א, גבעתיים ורמת גן בואכה בני ברק.
- שימור הגריד העירוני הצפוף והעשרתו על ידי בנייה חדשה, אינטנסיבית ומעורבת שימושים שתייצר עירוניות טובה ובד בבד תאפשר פינוי השטחים הנדרשים להקמת תחנת מטרו 'הרא"ה'.

מגורים וקהילה:

- שמירה על מגוון האוכלוסייה תוך שימור וחיזוק המרקם הקהילתי הקיים, בדרך של יצירת תמהיל מגורים מגוון.
- בנייה של מגוון טיפוסי מגורים לכל שכבות האוכלוסייה לרבות דירות קטנות/קטנות מאד.

מבני ציבור:

- ייעול ותוספת מבני ציבור לתמיכה בהתחדשות השכונתית והעשרת מערכות התנועה הקיימות.

שטחים פתוחים:

- תוספת, שיפור וגיוון מערך השטחים הפתוחים על ידי הוספת - כיכר עירונית פעילה, רחבות, גינות, ושבילים.
- שימור ושיפור מערך הרחובות והשבילים תוך שמירת רשת החיבורים העשירה הקיימת.

עירוב שימושים:

- שילוב מסחר ותעסוקה לצד מגורים.
- שימת דגש על פיתוח דפנות הרחובות המרכזיים להשלמת פונקציות פעילות לאורך הצירים בשלמותם
- יצירת צירי תנועה משניים בעלי חזיתות ציבוריות לאורכם.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה.
2. קביעת ייעודי קרקע, הרחבות דרכים, שטחי ציבור, חזיתות מסחריות.
3. קביעת הוראות בינוי הכוללות מבני מגורים, מבני ציבור, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין, תכסית הוראות בינוי ותנאים למימוש.

פרטים:

רקע לדיון בוועדת משנה מס' 202420 מיום 8/12/2024 :

1. בשנים האחרונות קודמו תכניות מדינה בעבור התוויית רכבת מטרו במרכז ישראל. מסגרת זו אושרה תכנית תת"ל 102 אשר הינה תכנית להתוויית קו המטרו M2 במטרופולין דן שנועדה לקבוע רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכו'.
2. תמ"א 70 הינה תכנית ליצירת מסגרת תכנונית להתוויית מדיניות תכנון אורבני, העצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, זאת על מנת לאפשר את העצמת הבנייה הנובעת מהקמת מערכות הסעת המונים.
3. לאור תכניות אלו מקודמת תכנית באזור תחנת מטרו הרא"ה אשר בתחום עיריית רמת גן. התכנית מקודמת ע"י הרשות להתחדשות עירונית והוועדה המקומית רמת גן.
4. לצורך מניעת תהליכים העלולים לסכל את מימוש תכנית המטרו, אגף התכנון פועל להוצאת הגבלות בניה לתקופה הקרובה.
5. יובהר כי התכנית למרחב תחנת המטרו הרא"ה אשר בהכנה מתייחסת לכל מרחב התכנון ותציע תכנית למימוש התחדשות עירונית יחד עם מתן תועלות ציבוריות משמעותיות הדרושות לשכונה ולאזור. לצורך חלוקה נכונה של המשאבים כל חלקה בתחום התכנית הינה משמעותית.
6. קביעת הקו הכחול של תכנית המטרו נקבע תוך בחינת יוזמות תכנוניות וסטטוס קידומן, צפיפות יחידות הדיור בחלקות, קרבה לתחנה ותועלת אפשרית בצירוף כל חלקה לתחום התכנון.
7. תחום הגבלות הבניה לפי סעיף 78 אינו כולל את שטח בית הספר היסודי "עליות", חלקות שעברו בשנים האחרונות התחדשות וחלקות כלואות המיועדות להתחדשות מגרשית לפי התכנית הבניינית שמקודמת בימים אלה.

8. תיקי מידע שנפתחו במתחם התכנית:

- א. תרצה 5 (גוש 6186, חלקה 328) מספר בקשה 202000985 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 24/12/2020 ובקשה להיתר לבניית בניין חדש בתאריך 27/04/2022.
- ב. הרא"ה 161 (גוש 6158, חלקה 955) מספר בקשה 20210373 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 19/05/2021 ולא הוגשה בקשה להיתר.
- ג. קדמה 4 (גוש 6158, חלקה 784) מספר בקשה 202100498 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 22/06/2021 ובקשה להיתר לתוספת בנייה לבניין קיים בתאריך 11/10/2021.
- ד. הרא"ה 163 (גוש 6158, חלקה 578) מספר בקשה 202100514 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 27/06/2021 ובקשה להיתר על שינויים פנימיים בתאריך 31/08/2021.
- ה. עוזיאל 55 (גוש 6158, חלקה 613) מספר בקשה 202100640 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 08/08/2021 ובקשות להיתר על תוספת לבניין קיים בתאריכים 03/01/2022 וה-18/09/2022.
- ו. הנח"ל 18 (גוש 6158, חלקה 291) מספרי בקשות 202100850 ו-202100851 - הוגשו שתי בקשות לתיקי מידע בתאריך 20/10/2021, ולא הוגשה בקשה להיתר.
- ז. עטרות 31 (גוש 6158, חלקה 688) מספר בקשה 202200271 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 08/03/2022 ולא הוגשה בקשה להיתר.
- ח. שד' ירושלים 65 (גוש 6153 חלקה 1519) מספרי בקשות 202300066 ו-202300072 - הוגשו בקשות לתיקי מידע בתאריכים 17/01/2023, 23/01/2023 ובקשות להיתרים להגדלת חדר על הגג, שינויים פנימיים ופרגולה בתאריכים 16/04/2023 ו-02/09/2024.
- ט. עטרות 29 (גוש 6158 חלקה 689) מספרי בקשות 202300945 ו-202400054 - הוגשו בקשות לתיקי מידע בתאריכים 15/11/2023 ו-16/01/2024 והוגשה בקשה להיתר לבניית בניין חדש בתאריך 12/05/2024.
- י. סאלק 10 (גוש 6158 חלקה 764) מספר בקשה 202400401 - הוגשה לתיק מידע בתאריך 07/05/2024 ובקשה להיתר לשינוי ללא תוספת שטח בתאריך 29/05/2024.
- יא. הנח"ל 20 (גוש 6158 חלקה 292) מספר בקשה 202400689 - הוגשה בקשה לתיק מידע בתאריך 04/08/2024 ולא הוגשה בקשה להיתר.

חוו"ד אגף התכנון:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6158 חלקות 40, 247-248, 268, 272-276, 290-292, 294, 298-299, 315-317, 562, 572-575, 577-578, 592-594, 600-601, 603-605, 612-614, 684, 686, 688-689, 691, 760-762, 764, 779-784, 788-790, 792-794, 801-804, 836-837, 848-949, 955-957, 1069-1073, 1076-1077, 1079-1081, 1103, 1101, 1081, 1178-1180, 1182, 1212-1213, 1216-1217, 1225-1226, 1229-1234, 1309-1310, 1319-1320, 1339-1340, 1392-1394, 1403-1404, 1409-1410, 1415-1416, 1421-1422, 1464-1465, 1441-1442, 1470-1471, 1474-1477, 1486-1487, 1509-1510, 1517-1521, 1590-1591 בשלמותן, חלקות 31, 321-323, 630, 690, 745, 808, 1105, 1175 בחלקן, גוש 6186 חלקות 216, 262, 274, 328-330, 333, 364-365, 405, 410-413 בשלמותן וחלקות 227, 322, 324, 509 בחלקן ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.

פרטי ההודעה על הכנת התכנית:

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

להלן החלטת ועדת המשנה מס' 202420 מיום 8/12/2024 :

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית בגוש 6158 חלקות 40, 247-248, 268, 272-276, 290-292, 294, 298-299, 315-317, 562, 572-575, 577-578, 592-594, 600-601, 603-605, 612-614, 684, 686, 688-689, 691, 760-762, 764, 779-784, 788-790, 792-794, 801-804, 836-837, 848-949, 955-957, 1069-1073, 1076-1077, 1079-1081, 1103, 1101, 1081, 1178-1180, 1182, 1212-1213, 1216-1217, 1225-1226, 1229-1234, 1309-1310, 1319-1320, 1339-1340, 1392-1394, 1403-1404, 1409-1410, 1415-1416, 1421-1422, 1464-1465, 1441-1442, 1470-1471, 1474-1477, 1486-1487, 1509-1510, 1517-1521, 1590-1591 בשלמותן, חלקות 31, 321-323, 630, 690, 745, 808, 1105, 1175 בחלקן, גוש 6186

מס' דף: 18

חלקות 216, 262, 274, 328-330, 333, 364-365, 405, 413-410 בשלמותן וחלקות 227, 322, 324, 509 בחלקן ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.

פרטי ההודעה על הכנת התכנית:

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

רקע לדיון הנוכחי:

היות ותוקף החלטת הוועדה המחוזית עומד לפוג, אגף התכנון ממליץ בפני הוועדה המחוזית על הארכת תוקף פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית להתחדשות של מתחם מטרו תחנת הרא"ה ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להאריך את פרסום ההודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להאריך את פרסום ההודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מפורטת: 506-0897504**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

שם: רג/ 1853 - אבא הלל רש"י ארניה רמת גן

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 9,671.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
שינוי	א/289
שינוי	340
כפיפות	506-0213470
שינוי	מק/340/ג/17

גבולות התוכנית

מצפון- דרך אבא הלל

ממערב- רח' רש"י

מדרום- רחוב ארניה

ממזרח - מתחם המבדיל-אבא הלל

בעלי עניין:**♦ יזם/מגיש:** דיויד סוקט

עמית גלר

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

גוש: 6204	חלקות: 381, 258, 257
גוש: 6204	חלקות: 405, 403, 382
גוש: 6204	חלקות: 421, 420, 406
גוש: 6204	חלקות: 424, 423, 422
גוש: 6204	חלקות: 427, 426, 425
גוש: 6204	חלקות: 451, 449, 428
גוש: 6204	חלקות: 454, 453, 452
גוש: 6204	חלקות: 498, 497

מטרת הדיון

דיון בהגשת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית

מטרת התכנית

קביעת הוראות למתחם להתחדשות עירונית, איחוד וחלוקה, שינוי יעוד, הפקעות לטובת צרכי דרך ושטחי ציבור, קביעת זיקות הנאה ותוספת זכויות למגורים, תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תוספת יח"ד.

תוספת שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בנויים.

שינוי מאזור מגורים ג' לדרך מוצעת, שטח למוסדות ציבור, ולאזור מגורים ד' הכולל שטחי מוסדות ציבור בנויים, שטחי תעסוקה, ושטחי מסחר.

קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לכוון רחוב אבא הלל ורחוב רש"י.

קביעת הוראות בניה.

קביעת כמות יחידות ל492 יח"ד

קביעת מספר קומות.

קביעת קווי בניין.

קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

קביעת הפקעות לטובת שטחי ציבור וזכות דרך.

קביעת זכויות בנייה.

קביעת הוראות למתחם להתחדשות עירונית, איחוד וחלוקה, שינוי יעוד, הפקעות לטובת צרכי דרך ושטחי ציבור, קביעת זיקות הנאה ותוספת זכויות למגורים, תעסוקה, מסחר ומוסדות ציבור.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תוספת יח"ד.

תוספת שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בנויים.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. תוספת יח"ד.
3. תוספת שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בנויים.
4. שינוי מאזור מגורים ג' לדרך מוצעת, שטח למוסדות ציבור, ולאזור מגורים ד' הכולל שטחי מוסדות ציבור בנויים, שטחי תעסוקה, ושטחי מסחר.
5. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לכוון רחוב אבא הלל ורחוב רש"י.
6. קביעת הוראות בניה.
7. קביעת כמות יחידות ל-492 יח"ד.
7. קביעת מספר קומות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
10. קביעת הפקעות לטובת שטחי ציבור וזכות דרך.
11. קביעת זכויות בנייה.

פרטים:

א. נתונים בדבר צפיפות בתכנית המוצעת:

- מס' יח"ד קיימות: 164
- מס' יח"ד מוצעות: 492
- יחס הריסה ובנייה מחדש: 3: 1
- צפיפות מוצעת: 75.4 יח"ד/דונם נטו

ב. רקע תכנוני:

התכנית ממוקמת בשכונת הגפן, בין הרחובות אבא הלל רש"י וארניה. שטח התכנית כ- 9.6 ד'. התכנית מציעה מתווה להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי - הריסת 14 בנייני מגורים קיימים על 12 חלקות, איחוד המגרשים בייעוד מגורים ג' ומסחר וחלוקתם לשני מגרשים: מגרש בייעוד מגורים ד', עליו יוקמו 3 מגדלי מגורים עם חזית מסחרית שמעליה קומת תעסוקה רציפה הפונה לאבא הלל ובניו מרקמי הפונה לרחובות רש"י וארניה ומגרש למבנים ומוסדות ציבור בחזית לרחוב ארניה בשטח של כ- 1 ד'. התכנית כוללת קביעה של זיקת הנאה למעבר הציבור: למעבר בין הרחובות אבא הלל וארניה ובנוסף רחבה עירונית בפנים המתחם המאפשרת גישה לגני הילדים הממוקמים במבנה המרקמי ולמבנה הציבור.

1. נתוני רקע לתכנית:

מצפון - דרך אבא הלל. רוחב זכות הדרך 40.0 מ'.
 מדרום - רחוב ארניה. רוחב זכות הדרך 8.0 מ'.
 קיים הפרש גבהים של כ- 10 מ' בין דרך אבא הלל לרח' ארניה (רח' ארניה גבוה יותר).
 פורסמה לתוקף בי.פ. 7546 ביום 18.07.2017. במסגרת התכנית מתוכנן מגדל בן 35 קומות לצד שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ברחוב רש"י. רוחב זכות הדרך 23 מ'.

2. תכנית האב "הגפן נחלת גנים":

הועדה המקומית, בישיבתה מס' 2018012 מיום 13.05.2018, החליטה לקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הועדה למימוש תמ"א/38 ותכניות להתחדשות עירונית. התכנית מציעה תשתית תכנונית ארוכת טווח להתמודדות עם תהליך ההתחדשות המואץ של שכונות "הגפן נחלת גנים" מספקת כלים תכנוניים למימושה, בעיקרי באמצעות חלקות השכונה למתחמי תכנון, תוך הבטחת קביעה של שטחי קרקע ושטחי רצפות לצרכי ציבור בכל הליך תכנוני תחום התכנית חופף למתחמי תכנון מס' 72+62.

הוראות עיקריות למתחמים 72 ו- 62:

- * תכנון מפורט במתחם לא יידרש ליישום בינוי 'בלוק פתוח'.
- * לא תותר התחדשות לפי תמ"א/38.
- * בינוי מרקמי למגורים ושימושים ציבוריים ומשרדים בקומת הקרקע ברח' ארניה: גובה בינוי עד 10 קומות (ק+8+ג).
- * בניה גבוהה עם מסד מרקמי בדרך אבא הלל: עד 25 קומות (ק+23+ג). חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו
- * דירות במפלס הקרקע בבניו גבוה.
- * מספר יחידות הדיור יקבע לפי מכפיל מקסימלי 1: 2.8, כפי שאושר בישיבת הועדה המקומית מס'

- * גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב כך, שדירה חדשה ממוצעת עבור דירה ממוצעת בשטח שבין 45-60 מ"ר בהיתר, כפי שנמצא במתחם הנדון (ר' סעיף ב.4) - תהיה 85 מ"ר, 20% מהדירות יהיו דירות קטנות (50 - 75 מ"ר), ותוספת מרבית לדירת תמורה תעמוד על 12 מ"ר לכל היותר ביחס לקיים בהיתר הבניה, ובנוסף מרפסת.

כרטיס המתחם קובע דרישות לתועלות ציבוריות למתחם 62:

- * שילוב אשכול של 3 כיתות גן / מעון בבסיס המגורים ברח' ארניה
- * שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם
- * זיקת הנאה לחיבור ארניה ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח
- * באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים
- * הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' ארניה: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר.

כרטיס המתחם קובע דרישות לתועלות ציבוריות למתחם 72:

- * במסד הבינוני הגבוה יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 2 קומות, לשימוש: טיפת חלב, משרדי רופאים, משרדי ערייה, מרכז קהילתי, מועדון גמלאים.
- * שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ- 0.5 דונם.
- * זיקת הנאה לחיבור ארניה ודרך אבא הלל ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. הזיקה תפותח
- * באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- * הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' ארניה: הרחבת הדופן הצפונית ב- 3 מטר.

3. מדיניות מכפילי צפיפות לשכונות

בתאריך 10.3.2022, אושרה מדיניות בנוגע לצפיפות יח"ד בישיבת המליאה 2022010. במסגרת המדיניות עודכן המכפיל השמאי לעניין יחס הריסה ובנייה מחדש של יח"ד המיועדת להתחדשות עירונית. בתחום שכונת הגפן נחלת גנים, מכפיל המדיניות הינו 1:2.6 יחס הריסה לבנייה חדשה.

ג. המצב הקיים:

1. שטח התכנית בצפון-מרכז שכונת נחלת גנים. בין הרחובות אבא הלל, רש"י וארניה.
2. מתחם התכנית המוצעת כולל 10 חלקות עליהן ניצבים 14 מבני מגורים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים יחד 161 יחידות דיור בהיתר + יחידות מסחר/משרדים/מחסנים, המיועדים להריסה.
3. בהתאם להיתרי הבנייה שנמצאו, שטחים בנויים עבור דירות קיימות (ללא מרפסות וחדרי מדרגות בשני המתחמים בסה"כ יח"ד 161, סה"כ שטח 8,162, ממוצע ליח"ד 50.7 (ללא מרפסות). כולל מרפסות שטח ממוצע של יח"ד בהיתר - כ- 60 מ"ר.
- בהתאם לנתונים שהוצגו מטעם היזם, השטחים הבנויים המשמשים למגורים בבניינים הינם 11,404 מ"ר. וגודל ממוצע של יח"ד במצב קיים בהיתר הינו כ- 70 מ"ר.
- בנוסף לדברי היזם קיימות- 24 יחידות מסחר/משרדים/מחסנים, בשטח כולל 535 מ"ר.
4. הבניינים הקיימים נמצאים בחלקם בתחום הדרך, הבניין שבפינת הרחובות ארניה ורש"י בולט לתחום הדרך באופן ניכר.

5. פירוט מצב קיים בהיתר:

מס' בניינים	כתובות	מספר יח"ד בהיתר	שטח החלק ה (מ"ר)	ייעוד	חלקה
3	אבא הלל 132 / רש"י 33	26	2,549	אזור מסחרי	403
	אבא הלל 130	18			
	אבא הלל 130 א'	12			
1	רש"י 31	12	418	אזור מסחרי	453
1	ארניה 4	6	384	אזור מסחרי	498

1	רש"י 29 / ארניה 2	6	332	אזור מסחרי	381
1	ארניה 6	6	384	מגורים ג'	424
2	אבא הלל 124	6	834	מגורים ג'	426
	ארניה 16	10			
1	אבא הלל 126	21	1,166	מגורים ג'	257/258
2	אבא הלל 128	5	1,120	מגורים ג'	452
	אבא הלל 128 א'	14			
1	ארניה 10	6	379	מגורים ג'	422
1	ארניה 12-14	13	798	מגורים ג'	420
14		161	8,364	סה"כ	

ד. המצב המאושר:

1. זכויות הבניה במגרשי המגורים ע"פ תכנית רג/340 על תיקוניה:
 - א. בכל אחת מהחלקות 403, 453, 498 שבייעוד אזור מסחרי - 164% (מתוכם 35% למסחר והשאר למגורים) ב- 3 קומות מעל קומת חנויות, מתכנית רג/340. בנוסף, 16% ו-2 קומות נוספות מתכנית רג/מק/340/ג' על פי תנאיה. בסה"כ 180%.
 - ב. בכל אחת מ-5 החלקות שבייעוד מגורים ג' - 424, 426, 257/258, 452, 422, 420 - 130% ב-4 קומות מעל קומת עמודים, מתכנית רג/340. בנוסף 16% ו-2 קומות נוספות מתכנית רג/מק/340/ג' על פי תנאיה. בסה"כ 146%.
 - ג. על פי תכנית רג/340/ג' 15 ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח עיקרי מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור.
 - ד. חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה, הקטן מבניהם. ע"פ תכנית רג/340/ג' 21.
 - ה. ניתן לאחד חדרי יציאה לגג ובמקומם לבנות דירות גג ששטחן לא יקטן מ-75 מ"ר שטח עיקרי. זאת ע"פ תכנית רג/מק/340/ג' 11.
 - ו. מרתף עד גבולות המגרש - בכפוף להוראות תכנית משמרת מים רג/מק/340/ג' 17 ו- תמא/34/ב' 4.

- ז. קווי הבניין כלהלן:
 - קו בנין לרחוב אבא הלל: 3.5 מ
 - קו בנין לרחוב ארניה: 6 מ
 - קו בנין לרחוב רש"י: קו בנין 0
 - קו בנין אחורי - 5 מ'
 שטח התכנית באזור שהוגדר כאתר עתיקות מוכרז.

ה. התכנית המוצעת:

1. **מסמכי התכנית** במערכת המקוונת:
 - מחייבים: מונה תדפיס הוראות: 11 29/08/2021
 - מונה תדפיס תשריט: 10 23/02/2021
 - שמירה על עצים בוגרים - תשריט 21/01/2021
 - שמירה על עצים בוגרים - סקר עצים 21/01/2021
 - רקע: מצב מאושר 19/11/2020
 - מנחים: נספח דרכים תנועה וחניה 22/02/2021
 - נספח בינוי 23/02/2021
 - נספח אקלים 12/05/2021
 - נספח נוף 20/02/2021
 - נספח ניקוז 10/06/2021
 - נספח מים וביוב 10/06/2021
 כמסמך חיצון לתכנית הוגש דוח כלכלי ראשוני- לפי תקן שמאות מס' 21, מיום 03/03/2021
2. **שטח התכנית: כ- 9.67 ד'**
3. **עיקר זכויות בתכנית המוצעת:**
 - א. שטחי עיקרי עילי: 45,774 מ"ר למגורים, 1,600 למסחר, 2,500 מ"ר לתעסוקה
 - ב. שטח שרות עילי: 23,075 מ"ר

- ג. יח"ד: 492 יח"ד (המהוות תוספת של 331 יח"ד ביחס למצב מאושר)
 ד. גובה קומות מקמסילמי: 33 קומות ברוטו במגדלים לאורך רח' אבא הלל.
 ה. הקצאת שטח בנוי ל- 3 גני ילדים
 ו. הקצאת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף 1 ד'.

2. מסקנות חו"ד פרוגרמתית:

- א. הפרויקט הנבחן מציע 492 יח"ד המהוות תוספת של 327 יח"ד וכ-913 תושבים על המצב הקיים. המסמך הנוכחי מצביע על מחסור קיים בשירותי מעונות היום, ביי"ס היסודיים ובהיצע השטחים הציבוריים הפתוחים, מחסור שעלול להעמיק בעקבות תוספת התושבים מהפרויקט המוצע. הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור האפשרי בשירותים אלו לפי הפירוט הבא:
- הפרויקט המוצע יגדיל את המחסור בכיתות מעון יום ב 1.7 כיתות (מ-5.3 כיתות ל-7 כיתות).
 - הפרויקט המוצע יגרום למחסור בכיתות גני ילדים של 1.9 כיתות גן (מ-1.2 כיתות גן למינוס 0.7 כיתות גן).
 - הפרויקט המוצע יגדיל את המחסור בכיתות בתי ספר יסודי ב 1.9 כיתות (מ-23.5 כיתות ל 25.4 כיתות).
 - הפרויקט המוצע יגדיל את המחסור בשטחי שצ"פ ב-2.8 דונם (מ 14.9 דונם ל 17.7 דונם).
- א. הפרויקט כולל מספר תועלות ציבוריות:
- **בתא שטח 1, ביעוד מגורים ד',** ישנה הקצאה של 545 מ"ר שטחי בניה (430 עיקרי ו-115 שירות) לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור. כמומלץ, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות לשימושי ציבור כגון: חינוך, בריאות, רווחה וקהילה. בנושא שטחי החוץ לשירותי הציבור השונים, ההוראה היא להפניית החצרות לכיוון השפ"פ, אך הוראות התכנית אינן מפרטות על קיומו של שפ"פ בשטח הפרויקט. בנוסף, מומלץ כי לאחר שיבחרו מוסדות החינוך הנדרשים (למשל, בשלב הבקשה להיתר), יהיה לוודא כי שטחי החוץ יעמדו בתקן הנדרש להם.
 - **בתא שטח 2, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך,** ישנה הקצאה של מגרש בגודל של כ-1 דונם. הוראות התכנית מגדירות את יעוד הקרקע והשימושים המותרים בו לשירותי חינוך בלבד. על-אף חשיבות נושא החינוך, מומלץ לאפשר גמישות שימושים מקסימלית לכלל שירותי הציבור, כך שבעת מימוש התכנית, לרשות המקומית תהיה היכולת לבחור אילו שירותי ציבור נדרשים לטובת הציבור באותה העת. בנוסף, יש לציין כי טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) חסרה פירוט של שטחי הבניה המותרים בתא שטח זה.
- ב. הפרויקט הנידון מהווה הזדמנות לשיפור רשת הרחובות הקיימת, ובהתאם מומלץ לייצר קשר בין רחובות אבא הלל וארניה-הפונקציונאליות של שטח זה.
- ד. הפרויקט הנבחן נמצא במתחמים 62 ו-72 בתכנית אב מאושרת של שכונת נחלת גנים וגפן:
- תכנית האב מנחה לשילוב שימושי ציבור בקומת הקרקע בחזית רחוב ארניה, כאשר במבנה המגורים תתאפשר הקמה של 3 כיתות גן/מעון בבסיס המגורים. נראה כי הפרויקט הנידון אכן מקצה (1) הפרשה מבונה לשירותי ציבורי במבנה המגורים ו-(2) שבי"צ נוסף בחזית רחוב ארניה. הניתוח הפרוגרמטי שבוצע במסמך זה מחזק את הצורך בכיתות מעון יום בשכונת נחלת גנים. מלבד זאת, פיקוח מעונות היום הועבר בעת האחרונה להיות תחת משרד החינוך, כאשר האחרון ממליץ להיערך מבחינה אסטרטגית להקצאת קרקע למעונות יום, כך שהרשות תהיה ערוכה לספק את שירותים אלו בהיקפים ניכרים יותר, בוודאי אם השירות יהפוך להיות תחת חוק חינוך חובה בשנים הקרובות. בהתאם, מומלץ לוודא כי הוראות התכנית אכן יאפשרו התאמת המבנה למעונות יום בהיתן הצורך.
 - תכנית האב מנחה ל-20% דירות קטנות בטווח 50-75 מ"ר פלדלת. הפרויקט הנידון עומד בהנחיה זו וקובע 20% דירות עד 75 מ"ר פלדלת. מומלץ להיצמד להנחיות תכנית האב שמאפשרות במקרה זה תמהיל דירות מגוון יותר למען הציבור.
 - תכנית האב מנחה לפיתוח שצ"פ בגודל של כ-1 דונם (0.5 לכל מתחם), כאשר תותר המרת השטח הציבורי הפתוח לשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור ובלבד ששה"כ גודלו לא יפחת מ-1.4 דונם (0.7

דונם בכל מתחם תכנית האב). בהתאם להנחיה זו, ובהמשך לנאמר בסעיפים 11.1 ו-11.3, מומלץ להבטיח שצ"פ או זיקת הנאה בהיקפים הנדרשים ובצורה פונקציונאלית.

ח. שמאי וועדה מקומית – חו"ד ראשוני

א. דוח כלכלי.

1. להערכת השמאי, יש צורך בעידכון הדו"ח הכלכלי בהתאם לאמור להלן ובהתאם ניתן להפחית את כמות יח"ד המבוקשות בפרוייקט, וכן ניתן לקבל מטלות בהיקף גבוה יותר.
2. יש דירות אשר רשומות בנסח הטאבו, אשר אין להם היתר, יש צורך בפירוט בדו"ח לגבי אותן דירות
3. לבחון להוסיף שלביות לדו"ח הכלכלי
4. לעדכן את תאריכי העיסקאות – הדו"ח הכלכלי משקף עיסקאות לפני שנתיים ויותר – דבר המשפיע באופן מהותי על הערכים הכלכליים.

ב. טבלת איחוד וחלוקה:

1. טבלת האיחוד והחלוקה חייבת להישען על מדידה אנלטית, בפרט כאשר מצויינים פערים בשטחים.
2. מומלץ לבצע מדידה לשטחי הדירות ולא להישען על מדידת אדירכל.
3. תשומת הלב כי יש לרענן את הדוח וכן את נסחי הטאבו כך שהמועד הקובע יעמוד בהוראות תקן 15.
4. כמפורט בדוח הכלכלי, גם במקרה זה נדרשים עדכון ורענון ערכי השווי בשלושתם היעודים.
5. אומדן שווי החלקות במצב הנכנס צריך לבטא את שווי הקרקע כריקה ופנויה במלוא הפוט'. תחשיב השווי מבטא את שווי הקרקע ע"פ השטח הבנוי אקווי, ולא בטוח כי זה מנצל את כל הזכויות. לדוגמא, במקרה זה 2 חלקות זהות, אשר על אחת בנוי 200 מ"ר ועל השניה 400, יכנסו בשווי אחר, בניגוד לתקן.

ט. חו"ד אגף התכנון לדיון בוועדת המליאה מס' 2022011 מתאריך 11/09/2022: להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתיקונים והתנאים הבאים:

1. עדכון מתווה התכנון:

התכנית המוצעת הינה תכנית רחבת היקף וחשובה, המאחדת שני מתחמי בינוי לאורך ציר אבא הלל. התכנית מציעה מענה ואפשרות להתחדשות של תא שטח רחב הכולל 161 יח"ד קיימות ב- 14 מבנים ישנים שזקוקים להתחדשות ומתפרס כמעט על כל הבלוק העירוני הכלוא בין הרחובות רש"י ארניה ואבא הלל. יחד עם זאת יש לשפר את המתווה התכנוני המוצע כדי שיתן מענה פרוגרמטי טוב יותר לחוסרים הציבוריים שפרוייקט זה לבדו מייצר. לכן נבקש תחילה לעמוד על התאמות מהותיות למתווה תכנון במטרה להגדיל את המרחב הציבורי והקישוריות לרחובות.

2. תועלת ציבורית

התכנית מציעה הקצאה של מגרש בייעוד מבני ציבור בהיקף של 1 דונם וכן הקצאה של 3 כיתות גן בקומות התחתונות במבנים המוצעים למגורים ברחוב רש"י, וכמו כן הרחבת דרך ברח' ארניה ברוחב 2 מ' + 1 מ' זיקת הנאה. במסגרת תכנית המדיניות לשכונת הגפן נחלת גנים הוגדרו תועלות ציבוריות בהיקף של 1 דונם לשצ"פ עבור שני המתחמים יחדיו, 3 כיתות גני ילדים\מעון יום במתחם 62 ובנוסף הקצאה בנוייה בהיקף 2 קומות במסד המגדלים במתחם 72 הקצאה זו אינה באה לידי ביטוי בתכנית המוצעת. להערכתנו מדובר בהקצאה בנויה של כ- 1200 מ"ר בשתי קומות במגדל, זאת מעבר להקצאה בנויה של כ- 500 מ"ר המוצעת בתכנית בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי ברח' רש"י. התועלת הציבורית המוצעת בתכנית הינה קטנה יותר מהתועלת המבוקשת בכרטיסיית המתחם. בהתאם לחו"ד פרוגרמטית, צפויה תוספת אוכלוסייה משמעותית בעקבות התכנית הינה כ- 910 תושבים. ע"פ חוות דעת היועץ הפרוגרמטי הפרוייקט הזה לבדו מייצר מחסור של כ- 3.5 כיתות גן ומעונות יום, מחסור של כ- 2 כיתות יסודי ומחסור של כ- 2.8 דונם שצ"פ. לאור דברים אלו בסעיפים הבאים נפרט על אופן הגדלת שטחי הציבור המבוקשים במסגרת פרויקט זה.

א. הקצאה ציבורית במקום בינוי מרקמי בפינת הרח' רש"י\ארניה.

אנו סבורים שראוי לנייד את יחידות הדיון המתוכננות בבינוי מרקמי למגדלי המגורים כדי ליצר רחבה משמעותית בין רח' רש"י למבואות הכניסה האחוריים של המגדלים ובמקום הבינוי

המרקמי בפינת הרחובות רש"י ארניה, להקצות שטח ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית אשר גם תייצר דופו מרקמית לכיוון רש"י.
גודל השטח להקצאה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור במיקום זה, יהיה כ- 900 מ"ר. תצורה וגודל מגרש סופי ייקבעו בתיאום עם אגף התכנון טרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

ב. רחבה ציבורית

הרחבה המרכזית שתיווצר בין המגדלים ברחוב אבא הלל לבין ארניה (רחבה הגבוהה מרחוב אבא הלל) תקבע כרחבה עם גישה בזיקת הנאה לציבור. רחבה זו תשרת את דיירי המגורים, את המשתמשים בשטחי הציבור הגובלים והסמוכים ואת תושבי השכונה. יש ליצר קשר משמעותי בין הרחבה לרחוב רש"י באופן שבו תהיה נגישות נוחה מהרחוב לרחבה המוגבהת.
אופן הטמעת מאפייני הרחבה במסמכי התכנית תהיה בתיאום עם אגף התכנון.

ג. הגדלת המגרש הציבורי המוצע בתכנית ברח' ארניה - בחלק הדרום המערבי בתכנית.

בבחינתנו נמצא שישנה אפשרות להרחיב את הקצאת השטח הציבורי בחלק הדרומי של התכנית ע"י צמצום את כניסת הרכבים בדופן המערבית של התכנית, וכן צמצום של רחבת פינוי האשפה והחניה התפעולית. אנו סבורים שניתן להרחיב את המגרש המוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ב- 250 מ"ר מ- 1000 מ"ר כפי המופיע במסמכי התכנית המוצעת לכ- 1250 מ"ר. מגרש זה יאפשר שימוש נרחב יותר ויעיל יותר של משאבי קרקע לטובת הציבור ולטובת מילוי צרכים פרוגרמטיים בפרוייקט. לכן אנו ממליצים להתאים את גודל המגרש הציבורי הנ"ל כאמור, להגדירו בייעוד מבנים ושטחי ציבור פתוחים בתכנית על מנת לאפשר גמישות. תצורה וגודל סופי של המגרש יהיו בכפוף לתיאום עם אדריכל העיר טרם העברת התכנית למחוז.

ד. ממשק עם שטחי ציבור מאושרים בתכנית סמוכה ממערב – רג/ 1592

בצמוד ממערב לתחום התכנית המוצעת ישנה תכנית מאושרת רג/ 1592 - מתחם המבדיל-אבא הלל- רש"י (מס' תכנית - 506-0185744), תכנית זו קבעה בין היתר שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 800 מ"ר אשר צמודים לדופן המערבית של התכנית המוצעת.
אנו סבורים שראוי לבחון במבט כולל את מערך השטחים הציבוריים שמתגבש באזור זה. לכן יש לבחון כיצד ניתן להטמיע בתכנית ממשק אופטימלי הקשר בין שטח ציבורי זה לשטח הציבורי בתכנית הגובלת. לאור האמור לעיל תיבחן אפשרות לאפשר רק כניסה לרכבי תפעול בלבד בדופן המערבית מרחוב ארניה בתיאום עם אגף התכנון ואגף התנועה.

1. מספר יחידות הדיור:

- ב. התכנית המוצעת מאחדת כאמור שני מתחמי תכנון ובמסגרתה מוצעים הריסה ופינוי של **ארבעה עשר בניינים**, המכילים 161 יח"ד ושטחי מסחר. התכנית ממוקמת על רח' אבא הלל, המהווה ציר תנועה מרכזי בצפון העיר. בציר זה, בהתאם למדיניות העירייה ובהתאם לתבנית הבינוי הרצויה בתכנית הכוללת ניתן לאפשר בינוי מגדלים גבוהים. מערבית לתכנית המוצעת אושרה תכנית המאפשרת בינוי בגובה של 34 קומות ברוטו.
- ג. התכנית מציעה סה"כ 492 יח"ד, כלומר תוספת של 327 יח"ד ביחס למצב המאושר, לפי מכפיל 3: 1.
- ד. בטבלת המכפילים המעודכנת אשר נדונה במליאת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 10.03.2022 נקבע כי מכפיל יח"ד מקסימלי בשכונת נחלת גנים - 2.6: 1 ובצירי תנועה מרכזיים בעיר כמו רחוב אבא הלל 2.9: 1. בהתאם לכך מספר יחידות הדיור יקבע כך שיהיה מכפיל שונה עבור מבנים קיימים על רחוב אבא הלל ועבור המבנים הפנימיים יותר וגם בהתאם לבדיקת השמאי היועץ לוועדה המקומית לאחר עדכון מתווה התכנית. נכרת מכך הפחתת יחידות דיור ביחס לתכנית המוצעת ובכל מקרה הדבר יבחן ביחס לתקן 21 בוועדה המחוזית ובלבד שיעמוד בתבנית הבינוי הראויה. (גובה ותכנית).
- ה. עוד יוער כי בבדיקת ההיתרים נמצאו 161 יח"ד בלבד, לעומת 164 יח"ד במסכים השמאיים, קיים פער של 3 יח"ד עפ"י ההיתר של אבא הלל 132. הבסיס לחישוב יח"ד במצב היוצא בתכנית צריך להיות בהתאם לכמות יח"ד המאושרת בהיתר, קרי לפי 161 יח"ד במצב נכנס.

2. זכויות בנייה:

- א. גודל ממוצע של יח"ד בתכנית המוצעת הינו כ- 103 מ"ר פלדלת. שטחים אלו חורגים באופן משמעותי מהיקף השטחים שהוגדרו בתכנית האב בהתייחס לגודל יח"ד קיימות בהיתר. בהתאם לבחינת היתרים שנמצאו עולה כי שטח ממוצע של הדירות בהיתר (כולל שטחי מרפסות) הינו כ- 60 מ"ר. לפי מפתח החישוב בתכנית האב – שטח ממוצע של דירת תמורה לזים הינו 85 מ"ר. כמו כן, בהתייחס לגודל יח"ד בהיתר בתחום התכנית זו ישנם פערים בין שטחי יח"ד שנמסרו ע"י עורכי התכנית לבין שטחי יח"ד לפי היתר כפי שנבחנו על ידינו. בהתאם לכך יש לקבוע זכויות עיקריות לפי 85 מ"ר במכפלת מספר יחידות הדיור כפי שיקבע. ככל שיוצג תמהיל דירות הכולל 30% יח"ד קטנות (55-65 מ"ר פלדלת), ניתן יהיה לאפשר ממוצע של 90 מ"ר פלדלת ליחידת דיור בתכנית.
- ב. יתאפשר להוסיף מועדון דיירים- בשטח עיקרי בסה"כ של 100-150 מ"ר לכל מגדל.
- ג. שטחי השירות המוצעים מעל הקרקע מהווים כ-50% מהשטחים העיקריים. עם זאת בבינוי מגדלי למגורים מפתח החישוב הוא לפי 40% עבור שטחי השירות.
- ד. מכיוון שמדובר בפרויקט מורכב בו הפרשי גובה משמעותיים, נבקש לאפשר גמישות בעניין היקף שטחי השירות ושטחים עיקריים בקומת הקרקע ובקומות הביניים (קומות בטווח הגובה שבין מפלס אבא הלל ומפלס רח' ארניה) והיקפם הסופי בתכנית ייקבע מול אגף התכנון טרם העברת התכנית למחוז.
- ה. אנו סבורים שלא לאפשר ייעוד תעסוקה בתכנית זו – על מנת לאפשר ממשק נגיש יותר לדיירים ולציבור לקומת הרחבה הציבורית ולעודד שימושי פנאי בקומה זו.
- ו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור לעיל, בתיאום עם אגף התכנון טרם המלצת התכנית לוועדה המחוזית.

3. מס' קומות ומרחק בין מבנים:

- א. בתכנית מבוקש לאפשר 3 מגדלים בגובה של עד 33 קומות ברוטו לצד מבנה מרקמי. צמצום מספר יחידות הדיור צמצום שטחן ביחס לתכנית המוצעת וכן שינוי מתווה התכנון ע"י ביטול המבנה המרקמי, יאפשר את פריסת יח"ד על פני 3 מגדלים בגובה ב-35 קומות ברוטו (לפי 5 יח"ד בקומה). בהתאם לכך יקבע גובה בינוי מקסימלי של 35 קומות ברוטו ממפלס רחוב אבא הלל.
- ב. יש להרחיב ככל הניתן את המרחק בין המבנים ובכל אופן מרווח שלא יקטן מ-12 מ'.
- ג. המסחר ימוקם על פני קומה אחת, גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ'. ככל שמבוקש גובה נוסף בשל ההפרשים הטופוגרפים ומהבטים אדריכליים הנושא יבחן מול אגף התכנון טרם העברת המסמכים למחוז.

7. קווי בניין וזיקות הנאה:

- א. ציר אבא הלל הינו ציר ראשי לבינוי מגדלי עם פוטנציאל להסעת המונים על כן קימת חשיבות בכל פרויקט פינוי בינוי להרחיב את זכות הדרך לטובת מרחב ציבורי ככל הניתן. במצב המאושר קו הבנין הינו 3.5 מ', לעומת זאת במצב המוצע- המועצם מבחינת זכויות ונפח בינוי, מוצע קו בנין 0. הקטנת קו בניין כאשר מעצימים זכויות מהווה עקרונית יחס הפוך למגמה תכנונית רצויה. הפתרון האדריכלי המוצע בנספח הבינוי של התכנית משקף קו בניין "0" בפינות המערביות של המגדלים ובשאר החזית מתרחק מקו המגרש לכ-5 מטרים נוספים. פתרון זה סביר אך אינו מעוגן סטטוטורית. על כן נקודת האיזון צריכה להיות נסיגה של המבנים ב-1 מ' כלפי פנים המגרש ובנוסף קביעת קו הבנין כך שילוו את קונטור המבנים המוצע בנספח הבינוי. נושא זה יתואם עם אגף התכנון.
- ד. כל שטח הרחבה הפנימית והמעברים במתחם יסומנו בזיקת הנאה לציבור.
- ה. יש לקבוע זיקת הנאה במרווח הקדמי מקונטור המבנה ועד לקו המגרש בשטח הפונה לרחוב אבא הלל.
- ו. קווי בנין עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור יקבע בהתאם בהפניה לתכנית העירונית לשטחים חומים.
- ז. יש לקבוע זיקת הנאה ברמפת כניסה לרכבים ובמסעות בתחום המרתף אשר יאפשרו גישה לתת הקרקע של השטח מתחת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור שבפינת רחוב רש"י וארניה.
- ח. תצורה סופית של זיקת הנאה תיקבע במסגרת תכנית לעיצוב ופיתוח אדריכלי.

8. תנועה:

- ייערכו תיקונים והשלמות בנספח הסדרי תנועה וחניה, בתיאום עם אגף ההנדסה ובאישור מחלקת התנועה, ובהם:
- א. נחיצות החנייה התפעולית, שטחה, מיקומה והגישה אליה וכן גישה של רכבי אשפה לתחום הפרוייקט ייבחנו בהתאם לחלופות התכנון שהוצגו בחו"ד זו, בתיאום עם אגף התנועה ואגף התכנון.
 - ב. יש לבחון ביטול או צמצום רוחב הכניסה הדרומית ככל הניתן - ולהתאימה לממשק עם הכניסה לשטח גני הילדים ממערב. תבחן אפשרות להוספת שלביות לעניין בנייה או שימוש ברמפה הדרומית כתנאי להסדרת הנגישות למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
 - ג. יש לעדכן תקן חניה לפי אזור ב' ולא ג', 1:120 מ"ר לתעסוקה, 1:50 מ"ר מסחר ו-1:1 ליחידות דיור. ככל ויינתן ההיתר לפני הפעלת הקו האדום יעודכנו התקנים. יש להציג הפרדה עקרונית בין מקומות החניה לשימושים השונים.
 - ד. מאזן החנייה ומספר החניות יעודכנו במסמכי התכנית.
 - ה. מיקום החניות התפעוליות ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע לא יותרו חניות עיליות למעט חניות תפעוליות מקורות בהתאם להפרשי הקרקע, חניות אופניים וחניות הקיימות על רחוב רש"י. נושא זה יבחן מול אגף התנועה ואגף התכנון לאור שינוי המתווה ונראות החניות לאור הפרשי הקרקע.
 - ו. מספר החניות הסופי ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר בהתאם לשימושים ובהתייחס לתמהיל הדירות ועל פי תקן ארצי תקף בעת הדיון בבקשה להיתר.
 - ז. לא יותרו מכפילי חנייה או מתקני חנייה בתחום התכנית.
 - ח. יש להתקין עמדות טעינה בפועל עבור 100% ההחניות, כולל חניות ציבוריות.

1. בינוי:

- א. יש לבחון את היקף קומת הקרקע והקומה מעליה ואופן התפקוד שלה. יש לבחון אפשרות שיתווסף מסחר גם באחת הגרועות בקומת הקרקע כך שלא יהיה מופע של קיר אטום גבוה בשל קומת החניון הקבורה שנמצאת מאחור - גם על חשבון ביטול חניות בקומה זו. כדי שיאפשר מרחב אפקטיבי ויעיל לאור כמות הדיירים הגדולה שצפויה להשתמש בו.
- ב. תותר בניית גלריה בקומת הקרקע עבור המסחר, ככל שיתאפשר מבחינת גובה קומת הקרקע כפי שתקבע מול אגף התכנון. ככל שיש קומת גלריה היא תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. גלריה שתחרוג מהתקנות ו/או קומה חלקית יחשבו במניין הקומות.
- ג. אין לקבוע תעסוקה במסגרת פרויקט זה.
- ד. במידת הצורך וע"פ הנחיות מח' תיעול ייקבעו אמצעים נוספים להחדרת מים, ובכפוף לתמ"א/34/ב/4 ול- רג/מק/340/ג/17.
- ה. יובהר בהוראות התכנית, כי לא יותרו חריגות מקווי הבניין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתורי כביסה.
 - ו. הוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בניין או בליטות מהם ומהמרווח המינימלי בין הבניינים יהיו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
 - ז. שטחי התכסית יצומצמו ככל הניתן - לאור עידכון המכפילים ושטחי הדירות הנדרש בהתאם לסעיפים לעיל. שטחי התכסית יעודכנו במסמכי התכנית - לרבות בטבלה 5 בהוראות התכנית בתיאום עם אגף התכנון.
 - ח. כלל הוראות הבינוי שיוטמעו במסמכי התכנית, לרבות עדכון המתווה, גובה בינוי, מרחק בין מבנים ונסיגות נדרשות עבור המגורים, יהיו בכפוף לתיאום ואישור אגף התכנון.
- ט. יש לעשות בחינה אדריכלית עבור הוספת lobby sky בין קומות המגורים אשר בה יהיו שטחים משותפים ומגוננים לרווחת הבניין. קומת ה-lobby sky תהווה אלמנט עיצובי יחודי ומרשים בחזיתות המבנים. יוצגו בפני אדריכל העיר העיצוב לצד המשמעויות של הקומה מבחינת תחזוקה, תוספת שטחים, שימושים וכדומה. קומה זו תהיה בנוסף למניין הקומות
- י. תבחן אפשרות להוסיף שטחים בנויים מגוננים ב"מגרעות" שבין המגדלים בקומת הקרקע ובקומת ביניים.

2. פיתוח:

- א. תכנון מפלסי הקרקע כפי שמוצג בנספחי הבינוי והפיתוח יוצר ארבעה מפלסים המנותקים זה מזה וריבוי מעברים המובילים למבוי סתום או שאינם נגישים. התכנית מאפשרת הזדמנות ליצירת מרחב מזמין נגיש ומקשר להולכי הרגל שיבטיח מעבר בין הרחובות הגובלים גישה למוסדות הציבור במתחם ורחבה פנימית מזמינה.
- ב. יש להבטיח גישה ונגישות בין השטחים הפתוחים לציבור.
- ג. יש לבחון נגישות במתקנים מכניים להעברת הציבור בין המפלסים השונים הפתוחים לשימוש, בין אם בתחום הבניינים ובין אם ביניהם.
- ד. בקצה המערבי של רחוב ארניה קיימת רחבת כניסה וירידה בשני גרמי מדרגות המובילים למפלס העליון של גן הילדים ברחוב המבדיל. תבחן אפשרות להוספת שלביות עבור מקרה בו בעת ביצוע התכנית לצורך התממשקות עם שטחי הציבור בהתאם לשימוש בפועל בעת מימוש התכנית.
- ה. יש להראות בנספחי התכנית את המצב הסטטוטורי המעודכן ואת גבולות המתחם בהם מופיע פרויקט המבדיל. יש לעדכן בנספחי התכנית מפלסי פיתוח גובלים מתכנית העיצוב של פרויקט המבדיל.
- ו. בשלב תכנית העיצוב ייעשה תיאום עם תכנית הפיתוח של מגדל המבדיל- אבא הלל המתוכנן בגבולו המערבי של המתחם.
- ז. יש לפרט את הנספח הנופי כך שיופיעו בו באופן ברור כל המפלסים, המעברים, החיבורים בין הבניינים המוצעים והכניסות השונות להולכי רגל ורכבים בקומות הקרקע.

3. איכות הסביבה:

- א. מי נגר - לפחות 15% משטח התכנית יאפשרו חלחול מי נגר, שימוש במתקני החדרה יהיה בנוסף לשטחי חלחול בהתאם לכך יש למחוק את סעיף 6.5 ב', ולהטמיע את האמור במסמכי התכנית.
- ב. עקב מיקום התכנית בתחום מתווה הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (מחוז ת"א), אופן החלחול/ החדרת מי הנגר ייעשה בכפוף לאישור רשות המים (ללא צמצום התכסית הפנויה) כתנאי להיתר בנייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור תכנית הדיגום ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה טיפול בקרקע ו/או מיגון ככל שידרש.
- ו. תבחן אפשרות להקצאת חלל ייעודי לשימוש כחדר קירור למזון בקומת המרתף – בהתאם למדיניות העירייה התקפה לעת הוצאת היתר בנייה.
- ז. אזור המרתפים ייעשה בהתאם מדיניות הוועדה התקפה לעת הוצאת היתר בנייה.
- ח. תכנון המבנים בתכנית יכוון למניעת זיהום אור ומניעת סנוור ישיר או עקיף. לא יותר שימוש בתאורת הצפה, והתאורה תהייה צריפה ולא מרצדת/ מהבהבת.
- ט. לאור הקרבה לכביש 482 (ציר אבא הלל), יוגש מודל פיזור מזהמי אוויר כתנאי לאישור התכנית (תוצב תחנת ניטור אוויר לשם כך).
- י. התכנית תכלול פתרונות לייצור אנרגיה מתחדשת.
- יא. רוחות - על פי דו"ח הרוחות שהוגש ("חוות דעת אקלימית, פרויקט אבא הלל רש"י רמת גן, "אביב", 12.05.21), צפויים מטרדי רוחות בשטח התכנית. בהמשך לכך, יש להציע פתרונות להפחתת מטרדי הרוח בכל נקודות בהן נמצא אחוזי החריגה בפועל גבוה או שווה לאחוזי החריגה המותר על פי הקריטריונים. ככל שמוצעים פתרונות, תבוצע בדיקה חוזרת הכוללת הטמעת אמצעי מיתון הרוח להוכחת יעילותם. יש לבחור נקודות שייצגו כל אחד מייעודי הקרקע המוצעים בתכנית, כולל חצר מבני הציבור (מוסדות החינוך). את מיקום הנקודות על משטח הבדיקה יש להציג על גבי תכנית הבינוי (ייעודי הקרקע) על מנת להבין בבירור איזה שימוש מייצגת כל נקודה.

4. הוראות הפקעה ורישום

- א. עם אישורה של התכנית יש לרשום במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי שטחים המיועדים להפקעה לפי תכניות קודמות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

מס' דף: 29

- ד. תנאי להיתר בנייה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית רמת גן ומסירתם לעירייה כתנאי לתעודת גמר.
- ה. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין.
- ו. תבחן אפשרות שתנאי להפקדת התכנית הוא עדכון מדידה לפי תנ"ג והתאמת נתוני השטחים הרשומים לשטחים המוצעים (טבלה 3.2 בתקנון) ולטבלאות חלוקה / חלוקה ואיזון.

5. תנאים לרישוי:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר חתימה על הסכם מול אגף נכסים והאגף לפיתוח כלכלי למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
- ב. 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.
- ג. 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'.
- ד. 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 הנאה, 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.
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
- ח. תנאי לקבלת תעודת גמר הוא מילוי כל הוראות ההסכם עם אגף נכסים והאגף לפיתוח כלכלי לרבות הקמה, העברה ורישום השטחים הציבוריים לרבות השטחים הבנויים המיועדים להקצאה ציבורית ע"ש העירייה ללא תמורה.
- ט. תנאי לתעודת גמר יהא התחייבות להקמת/התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.
- י. 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.

6. תנאים להעברת מסמכים לוועדה המחוזית:

- א. מתן התחייבות לחתימה על הסכם מול אגף נכסים והאגף לפיתוח כלכלי למילוי כל הוראות התב"ע והחלטות הוועדה בעניין המטלות הציבוריות והשטחים הציבוריים.
- ב. אישור מחלקת התנועה ואגף תכנון לנספח התנועה והחניה.
- 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.
- ו. אישור אגף התכנון ואדר' העיר לתכנון, לעניין הטמעת תיקונים הנגזרים מהחלטת הוועדה ותיקונים טכניים על פי הנחיות האגף, כולל אישור בנושא בינוי עיצוב ופיתוח המוצעים.

15. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף התכנון. וביניהם:

- א. יש להוסיף מידות לקווי הבניין וזיקות הנאה בתשריט מצב מוצע.
- ב. תיקון הוראות התכנית: שימושים והוראות במגרש למבנים ומוסדות ציבור יוטמעו בתכנית ולא יפנו לתכנית רג/340/ג/52. מספר הקומות המוצע הוא מספר הקומות ברוטו (כולל קרקע, ביניים, טיפוסיות וטכניות) יושמט אזכור לגובה אבסולוטי של המבנים בתכנית.
- ג. תנועה:
 1. לעת היתר ייבחנו כלל החניות ורמות השירות כולל מפלסים שיפועים ורדיוסים.
 2. יש להקצות חניה לאופנועים לפי תקן 5: 1 ואופניים ובנית מלתחות בקרבת מקום.
 3. יש להטמיע שבילי אופניים בתכנית ברחובות רש"י ואבא הלל.

- יש להציג חתכי רחוב קיימים ומוצעים לכלל הרחובות בתכנית. כולל הדגשת מיקומי הפקעות וזיקות הנאה, יש למקם רצועות ייעודיות למסחר כך שלא יפלו לשטח ההליכה. כמו כן להציג מיקומי פנסי תאורה, ריהוט רחוב, גינון ועוד. כולל חתך נקודתי בתחנת האוטובוס.
- יש להציג על גבי תצ"א את תוואי ההליכה האופטימלי לתחנת הקו האדום הסמוכה.

15. תוקף החלטה – שנה אחת.

י. החלטת ועדת מליאה מס' 2022011 מתאריך 11/09/2022 להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התכנון ובכפוף לתיקונים הבאים:

- מתווה סופי להעמדת השטחים הציבוריים, ובתוך כך מיקום כניסת רכבי תפעול וחצר משק, יבחן ויתואם מול אגף התכנון ואגף התנועה.
- חברי הוועדה העירו כי קיים רצון לצמצם ככל הניתן את מספר יחידות הדיור בפרויקט, בהתאם לכך מספר יחידות הדיור המבוקש יבחן ע"י השמאי היועץ לוועדה המקומית ובכל אופן יקבע באופן סופי לפי תקן 21 ובהתאם להערות שמאי הוועדה המחוזית.
- גודל דירה ממוצע יהיה בין 85 מ"ר ל-95 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) ויקבע על בסיס הצגת גודל דירות בהיתרים ובדיקת השמאי היועץ לוועדה המקומית. הוער כי ברמה התכנונית קיים ערך לצמצום שטחי הבניה ככל הניתן לצורך בינוי תמיר, צמצום תכסיות המבנים והגדלת המרווח ביניהם. בהתאם לכך יש להציג לאדריכל העיר נספח בינוי ובו קומה טיפוסית תוך צמצום מקסימלי של התכסית, כולל קביעת אחוז התכסית במסמכי התכנית וקביעת מרחק בין ביניינים.
- עדכון המסמכים ותיקונם בהתאם להערות אלו והערות אגף התכנון יבוצע טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר כרמל שאמה-הכהן, מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל, גב' שרית אסרף-לוי, מר דני גולדשטיין)

יא. רקע לדיון בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מס' 2023017 בתאריך: 08.11.2023:

- התכנית מובאת לדיון בוועדה לצורך הארכת תוקף החלטת ועדת מליאה מס' 2022011 מתאריך 9/11/2022.
- בתאריך 10.9.2023 התקבלה בקשת היזם להארכת תוקף החלטת הוועדה בעבור השלמת התנאים.
- במהלך השנה האחרונה תוקנו חלק ניכר מהתנאים בתיאום מול אגף התכנון. במקביל נערכו מגעים לצורך תיאום כתב שיפוי מול היחידה המשפטית וכתב התחייבות מול אגף נכסים, אלא טרם הושלמו.
- קיים פער בנושא השיפוי בין היזם ליועצת המשפטית ונושא זה עדין בדיונים.

יב. חוות דעת אגף תכנון כפי שהוצגה בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מס' 2023017 בתאריך: 08.11.2023:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת המליאה מיום 11/09/2022 בחצי שנה נוספת עד לתאריך 11/03/2024 בכפוף לחתימה על כתב התחייבות וכתב שיפוי והשלמת כל התנאים והתיקונים כמפורט בהחלטת הוועדה הקודמת.

יג. להלן החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מס' 2023017 בתאריך: 08.11.2023:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת המליאה מיום 11/09/2022 בשנה נוספת עד לתאריך 11/09/2024 בכפוף לחתימה על כתב התחייבות וכתב שיפוי והשלמת כל התנאים והתיקונים כמפורט בהחלטת הוועדה.

יד. רקע לדיון הנוכחי:

- התכנית נדונה במליאת הוועדה המקומית בישיבתה מספר: 2022011 בתאריך: 11.09.2022. הוועדה החליטה על המלצתה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.
- התכנית נדונה בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מספר: 2023017 בתאריך: 08.11.2023. הוועדה החליטה על הארכת תוקף החלטת המליאה מיום 11.09.2022 בכפוף לתנאים ותיקונים.
- ביום 22.05.2024 התכנית עברה תנאי סף ונקלטה בוועדה המחוזית.
- התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבתה מספר 116 בתאריך: 09.09.2024. בה הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.

מס' דף: 31

5. התכנית נדונה בוועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה בוועדה הארצית בישיבתה מספר 117 בתאריך: 26.11.2024. בה הוחלט על צמצום קו הבניין מציר דרך ראשית מס' 482.
6. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבתה מספר 2025021 בתאריך: 29.09.2025. בה הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.
7. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 07.12.2025. מס' ילקוט פרסומים: 14032. עמוד 1697.

טו. הגרסה המופקדת

גרסת הוראות – 52

גרסת התשריט – 31

טז. כעת מובאת בפני הוועדה התנגדות מהנדסת העיר:

1. **יחס בין תכנית – תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הממצה את כל זכויות הבנייה ומחליפה את תכנית רג/340 על תיקוניה.**
בהתאם לכך נבקש להוסיף את תכנית המתאר החלות ולקבוע בסעיף 1.6 יחס החלפה לכל תכנית המתאר החלות אשר מוסיפות זכויות בנייה.
כמו כן, נבקש להוסיף הערה לטבלה 5 בנוסח הבא: "תכנית זו ממצה את כל זכויות הבנייה לא תתאפשר תוספת זכויות בניה מתכנית רג/340 על תיקוניה".
2. **תכנית מבנים ומוסדות ציבור – בטבלה 1.6 נקבע יחס של כפיפות לתכנית 506-0213470 רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור אשר הוחלפה על ידי תכנית 506-0932194 רג/מק/340/ג/52. נבקש לעדכן את טבלה 1.6 לתכנית החלה.**
3. **שטח דירה ממוצעת – תכנית זו קובעת זכויות בניה בשטח כולל, ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות וקבעה שטח של 95 מ"ר פלדלת ממוצע לדירה.**
החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 116 מהתאריך 09.09.24 קבעה סך יח"ד של 467 יח"ד בשטח 95 מ"ר ממוצע "פלדלת" ליח"ד.
לאחר מכן, בהחלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מס' 2025021 מהתאריך 29.09.25 נקבעה תוספת של 9 יח"ד לסך יח"ד הפרויקט (בשטח פלדלת ממוצע זהה) ותוספת של 36 יח"ד מיקרו בשטח 45 מ"ר. כך שסך יח"ד בפרויקט יעמוד על 512 מ"ר.
בכדי למנוע מחלוקות בשלב הרישוי, נבקש להבהיר את הסעיף ג' בהוראות טבלה 5 כך ש-476 יח"ד יהיו בשטח ממוצע של 95 מ"ר "פלדלת" ו-36 יח"ד בשטח של 45 מ"ר "פלדלת".
4. **קווי בניין – בטבלה 5 לא קיימת התייחסות לקווי בניין למגורים.**
נבקש לקבוע קווי בניין בטבלה 5 בהתאם לתשריט.
5. **מרחק בין מבנים – התכנית קובעת בינוי מגדלי בגובה 48 קומות. המרחק בין המגדלים שנקבע בהוראות הבינוי הינו 15 מטרים, מרחק זה כפי שהוגדר איננו הולם את גובה המבנים. אנו סבורים כי בקשה זו אפשרית ולא תמנע מימוש הגיוני.**
על כן, נבקש לעדכן בהוראות הבינוי כי המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מטרים.
6. **מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – היקף השטחים בקרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית כפי שנקלטה בוועדה המחוזית היה 2 מגרשים עצמאיים על רחוב ארניה בגודל 867 ו-847 מ"ר, סה"כ 1714 מ"ר.**
בתכנית בגרסתה המופקדת הומר שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח, כך שהיקף השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית המופקדת עומד על 845 מ"ר סה"כ.

מס' דף: 32

- הרחבת השטח הציבורי הפתוח מבורכת, עם זאת מאחר ונרצה לשמור על גמישות באופן מימוש שטחי הציבור הנדרשים למתן מענה פרוגרמטי, נבקש להמיר את הייעוד בתא שטח 500 משטח ציבורי פתוח לייעוד קרקע מעורב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור ולהוסיף בו זכויות בנייה בהתאם.
7. **מניעת ניוז זכויות בנייה שלא מומשו** – היות והתכנית קובעת זכויות בשטחי בנייה כוללים, נבקש להוסיף הוראה לטבלה 5 בנוסח הבא: "זכויות בניה עודפות לשימוש מגורים שלא נכנסות במסגרת גודל יח"ד ממוצע, במגבלת תכנית, קווי בנין, גובה בינוי ו/או זכויות שלא ימומשו עד למועד קבלת תעודת גמר, יתכלו".
8. **כתב שיפוי** – נבקש להשלים הפקדת כתב שיפוי לפי סעיף 197 לטובת הוועדה המקומית כתנאי לאישור התכנית.
9. **תנאים בהליך רישוי** – נבקש סעיף שיבטיח העברת השטחים הציבוריים בנוסח הבא: "תנאי להגשת היתר בנייה, לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית ומסירת השטח לידי הרשות המקומית".

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התנגדות מהנדסת העיר בכפוף לחו"ד אגף התכנון

החלטות

לאשר את התנגדות מהנדסת העיר בכפוף לחו"ד אגף התכנון ובתנאים הבאים:
- יש לחייב קרן תחזוקה ללא תוספת יחידות דיור.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מתאר מקומית: 506-0275313**5: סעיף**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

שם: רג/1767 אבא הלל 62,60, חרות 1 רוקח 28 מתחם 37
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 2,104.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 20 גרסת תשריט: 6

לתכנית	יחס
340	שינוי
ג/340	שינוי
1/ג/340	ללא שינוי
15/ג/340	ללא שינוי
21/ג/340	שינוי
3/ג/340	ללא שינוי
3/1/ג/340	ללא שינוי
30/ג/340	ללא שינוי
31/ג/340	ללא שינוי
4/ג/340	ללא שינוי
506-0197871	ללא שינוי
506-0213470	ללא שינוי
מק/ג/340/11/1	ללא שינוי
מק/ג/340/10	ללא שינוי
מק/ג/340/11	שינוי
מק/ג/340/17	כפיפות
מק/ג/340/19	ללא שינוי
מק/ג/340/2/3	שינוי
מק/ג/340/21/	שינוי
מק/ג/340/21/	ללא שינוי
מק/ג/340/33	שינוי
מק/ג/340/38	שינוי
מק/ג/340/6	ללא שינוי
מק/ג/340/8	שינוי
מק/ג/340/9	שינוי
תמא/38	ללא שינוי
תמא/38/1/א	ללא שינוי
תמא/38/2	ללא שינוי
תמא/38/3	ללא שינוי
תמא/38/3/א	ללא שינוי

גבולות התוכנית

מצפון דרך אבא הלל, ממזרח גן קורין (גוש 6205 חלקה 438), מדרום רח' חרות (גוש 6205 חלקה 440) וחרות 28 וממערב רח' רוקח (גוש 6205 חלקה 219)

בעלי עניין:

אורן צליח

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

גוש: 6205 חלקות: 126, 279, 434

גוש: 6205 חלקות: 435, 436, 437

חלקי חלקות:

גוש: 6205 ח"ח 4, 219

מטרת הדיון

דיון בהגשת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית

מטרת התכנית

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י איחוד החלקות הקיימות וחלוקתן מחדש לצורך מימוש מגורים בבניה של מגדל על דרך אבא הלל, בניה מרקמית לכיוון רח' חירות ורח' רוקח והגדלת שטח המבנה לצרכי ציבור אשר ישאר במיקומו הנוכחי בצמוד לגן קורין.
קביעת קווי בניין, זכויות והוראות בניה עבור המבנים החדשים.

הגדרת זיקת הנאה לטובת מעבר עולכי רגל בתחום התכנית מגבול הרחוב ועד לחזיתות הבינוי המוצע
ברחובות חירות, רוקח ואבא הלל.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 434-437 וקביעת מגרשים בייעוד מגורים ג', מגורים ד' ושטח למבנים ולמוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בנייה למגדל מגורים בן 27 קומות מעל ק"ק מסחרית וקומה טכנית חלקית וקומות טכניות לפי הצורך הכולל 87 יח"ד.
3. קביעת זכויות בנייה למבנה מגורים בן 10 קומות בסה"כ. 8 קומות מגורים מעל ק"ק מסחרית וקומת גג חלקית הכולל 27 יח"ד.
4. קביעת זכויות בנייה במגרש המיועד כשטח למבנים ולמוסדות ציבור בהתאם לתכנית מאושרת 506-0213470 (רג/ג/340/52) לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
5. קביעת הוראות ומגבלות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
7. פינוי והריסה של שני בניינים קיימים הכוללים 36 יח"ד.
8. קביעת מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.
9. קביעת כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למגרשי המגורים ולמגרש לצרכי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 434-437 וקביעת מגרשים בייעוד מגורים ג', מגורים ד' ושטח למבנים ולמוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בנייה למגדל מגורים בן 27 קומות מעל ק"ק מסחרית וקומה טכנית חלקית וקומות טכניות לפי הצורך הכולל 87 יח"ד.
3. קביעת זכויות בנייה למבנה מגורים בן 10 קומות בסה"כ. 8 קומות מגורים מעל ק"ק מסחרית וקומת גג חלקית הכולל 27 יח"ד.
4. קביעת זכויות בנייה במגרש המיועד כשטח למבנים ולמוסדות ציבור בהתאם לתכנית מאושרת 506-0213470 (רג/ג/340/52) לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
5. קביעת הוראות ומגבלות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
7. פינוי והריסה של שני בניינים קיימים הכוללים 36 יח"ד.
8. קביעת מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.
9. קביעת כניסה משותפת לחניה תת קרקעית למגרשי המגורים ולמגרש לצרכי ציבור.

פרטים:

א. נתונים בדבר צפיפות – לישיבה 2018007 מיום 18/03/2018:

מס' יח"ד קיימות: 30 (+ 6 חנויות)

מס' יח"ד מוצעות: 108

יחס הריסה ובנייה מחדש: 1: 3.6

צפיפות מוצעת: כ- 87.7 יח"ד/דונם נטו

ב. המצב הקיים:

1. התכנית בצפון-מרכז שכונת הגפן. במפגש הרחובות אבא הלל, רוקח וחירות, צמודה ממזרחה לגן קורין. התכנית בגוש 6205, שטחה כ- 2,104 מ"ר, החלקות הכלולות בתכנית:

חלקה	ייעוד	שטח מ"ר	הפקעה לדרך מ"ר	שטח בייעוד מ"ר
434	בנייני ציבור	501	26	475
435	מגורים ג	500	87	413
436	מגורים ג	546	137	409
437	מגורים ג	557	97	460
סה"כ		2,104	347	1,757

2. בניינים קיימים בתחום התכנית (המידע מן האתר העירוני):
בחלקות 437+436 (אבא הלל 60 + 62 / רוקח 30) בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 2 כניסות, סה"כ 17 דירות.
בחלקות 434 + 435 (חירות 1, 3 / רוקח 28) בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 12 דירות ו- 7 חנויות.
חלקות 435, 436, 437 – בייעוד מגורים ג.
חלקה 434 – נקבעה בייעוד שב"צ. בבנין המגורים הקיים בה גן ילדים.
3. רוחב זכות הדרך באבא הלל בקטע שבין שתי הכניסות לרח' רוקח – 40 מ'. רוחב זכות הדרך ברח' חירות – 12 מ'. רוחב זכות הדרך ברח' רוקח 10 מ'.
4. זכויות הבניה במגרשי המגורים ע"פ תכנית רג/ג/340 על תיקוניה:

מס' דף: 35

- א. בכל אחת מהחלקות 437, 436, 435 - כולן בייעוד מגורים ג', קטנות מ- 600 מ"ר ובסמוך לדרך ברוחב מעל 12 מ' – 120% מתוקף רג/340 ו- 16% מתוקף רג/340/ג11, סה"כ 136%.
 - ב. חלקה 434 – שטח לבנייני ציבור לפי רג/340 סה"כ 120% עד 4 קומות. (כיון שהבעלות בחלקה פרטית, וללא חכירה, רג/340/ג52 אינה חלה בחלקה זו).
 - ג. על פי תכנית רג/340/ג15 ניתן לבנות מחסן דירתי בשטח עיקרי מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור.
 - ד. חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה, הקטן מביניהם. ע"פ תכנית רג/340/ג21 (זאת גם ע"פ תמ"א/38).
 - ה. ניתן לאחד חדרי יציאה לגג ובמקומם לבנות דירות גג ששטחן לא יקטן מ-75 מ"ר שטח עיקרי. זאת ע"פ תכנית רג/מק/340/ג11.
 - ו. הצפיפות המותרת ע"פ רג/340/ג היא 9 יחידות למגרש מינימאלי של 450 מ"ר.
 - ז. מספר הקומות – 3 קומות מעל קומת עמודים מכוח רג/340 בתוספת 2 קומות מכוח תכנית רג/מק/340/ג11 על פי תנאי, ובתוספת קומת גג חלקית.
 - ח. מרתף עד גבולות המגרש - בכפוף להוראות תכנית משמרת מים רג/מק/340/ג17 ו- תמא/34/ב4.
 - ט. קוי בנין במצב המאושר:
 - בחלקה 437 שעל רח' אבא הלל: קו בנין קדמי - 0, ק.ב. צדיים (לחלקה 437 ולגן קורין) - 3.5 מ', אחורי - 5 מ'.
 - בחלקה 436 שבפינת אבא הלל - רוקח: ק.ב. קדמי - 0, צדי למזרח (לחלקה 437) - 3.5 מ', צדי לרוקח - 3.5 מ', אחורי לחלקה 435 (שהינו צדי לגבי רח' רוקח) - 4 מ'.
 - בחלקה 435 שבפינת רוקח - חירות: ק.ב. קדמי לרוקח - 5 מ' לפי רוזטה, ק.ב. קדמי לחירות - 4 מ' לפי רוזטה, ק.ב. צדי מזרח לחלקה 434 - 3.5 מ', ק.ב. צדי צפונה לחלקה 436 - 4 מ'.
 - בחלקה 434 שברח' חירות: קו בנין קדמי - 4 מ', ק.ב. צדיים - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
 - י. קוי בנין שבתשריט מצב מאושר סומנו גרפית אך ללא קוי מידות.
 - יא. מותרת הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.40 מטר מעל קומת הכניסה, זאת על פי הוראות תכנית רג/מק/340/ג33.
 - יב. מרתף - ע"פ רג/מק/340/ג2/3: גובה קומת מרתף עליונה נטו עד 4 מ', גובה שאר קומות המרתף נטו עד 3.5 מ'.
 - יג. אפשרות לניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות בבנין ע"פ רג/מק/340/ג21/א.
 - יד. משטחי חילוץ מגג גבוה ע"פ רג/מק/340/ג16 ו- רג/מק/340/ג1/16.
 - טו. סגירות חורף לפי רג/340/ג25.
 - טז. במגרש שיפוע גדול מ- 8%, ולפיכך נחשב מדרוני ותכנית רג/מק/340/ג21/ב חלה עליו.
1. הבניין הקיים בדרך אבא הלל נמצא בחלקו בתחום הדרך.
 2. שטח התכנית באזור שהוגדר כאתר עתיקות מוכרז.

א. מוצע בתכנית:

1. **מסמכי התכנית** במערכת המקוונת:
 - מונה תדפיס הוראות: 21 05/03/2018
 - מונה תדפיס תשריט: 7 05/03/2018 - מחייבים.
 - מצב מאושר - מנחה. 11/02/2018
 - נספח חניה - מנחה. 04/03/2018
 - נספח בינוי - מנחה. 06/02/2018
 - טבלאות איזון והקצאה - רקע. 05/03/2018
 - חוות-דעת כלכלית - רקע. 07/02/2018
 - שמירה על עצים בוגרים - רקע. 04/03/2018
 2. **שטח התכנית**: 2,104 מ"ר.
 3. **מתוה התכנית**: הריסת 2 בנייני מגורים קיימים ובניית 2 בניינים למגורים עם חזית מסחרית וקביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
 4. **מגרשי בניה** מוצעים: מגרש מגורים (למגדל שעל אבא הלל) - כ- 756 מ"ר. מגרש מגורים (לבנין שבפינת רוקח-חירות) - כ- 476 מ"ר. מגרש לבנייני ציבור - כ- 530 מ"ר
 5. **זכויות בניה** למגורים:
 - א. שטח העיקרי המבוקש למגורים הינו שטח כולל: 11,200 מ"ר במגדל אבא הלל + 2,354 מ"ר בבנין שברחוב חרות, ובסה"כ 13,554 מ"ר. מתוך שטח זה - 2,030 + 9,720 = 11,750 מ"ר לדירות, 324 + 972 = 1,296 מ"ר למרפסות, ו- 250 מ"ר למועדון דיירים.
- 400 מ"ר למסחר.

- ב. שטח שירות מבוקש: עילי – $5,327 = 4,307 + 1020$ מ"ר.
 תת קרקעי – $4,905 = 2,030 + 2,875$ מ"ר.
- זכויות בניה לבנין ציבורי: לפי התכנית העירונית הייעודית לנושא - רג/ג/340/52 (506-0213470).
- דירות:** מוצעת בנית 108 דירות במקום 30 דירות + 6 חנויות שיהרסו. תמהיל הדירות המוצע (לא סופי) כולל טווח שטחים גדול. בבנין אבא הלל מוצעות 81 דירות, מתוכן: 25 דירות בשטח 70 מ"ר, 7 דירות בכל אחד משטחים: 80, 83, 95, 118 מ"ר, 23 דירות בשטחים שבין 104-45 מ"ר - רובן החזר לדיירים ועבור מסחר, 4 דירות בשטח 102-108 מ"ר ודירת גג בשטח 204 מ"ר. **בבנין חירות** מוצעות 27 דירות, מתוכן: 14 דירות בשטחים שבין 75 ל-85 מ"ר, 2 דירות בשטח 95 מ"ר, 4 דירות בשטחים שבין 101-106 מ"ר, 3 דירות בשטח כ-112 מ"ר דירה אחת בשטח כ-66 מ"ר ושתי דירות החזר עבור מסחר, בשטח 45 מ"ר כ"א.
 - שטחים משותפים:** מוצעת בניית שטחים משותפים לשימוש כלל הדיירים ולרווחתם, כגון: חדר כושר, חדר דיירים, חדר וועד, חדר משחק. שטחים אלה ימוקמו בקומת המרתף, בקומת הקרקע ו/או בקומת הביניים.
 - קומות:** מספר הקומות המבוקש בבנייני המגורים – 29 במגדל שבדרך אבא הלל, 11 בבנין שברחוב חרות, כמפורט לעיל: במגדל שבדרך אבא הלל – 27 קומות מגורים שבכללן קומת דירות גג, קומת כניסה בגובה כפול וקומה טכנית חלקית. בבנין שברח' חרות – 9 קומות מגורים שבכללן קומת דירות גג (חלקית), מעל קומת כניסה ממפלס רח' רוקח וקומה מפולשת המחוברת למפלס גן קורין. יוער כי מבוקשת גלריה חלקית בקומת הקרקע, אשר אינה במנין הקומות שלעיל. קומות מרתף מבוקשות – 5 (עם אפשרות לתוספת לשם עמידה בתקן חניה). בבנין הציבורי – עד 6 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. גובה בנין ציבורי – לפי התכנית העירונית הייעודית לנושא - רג/ג/340/52 (506-0213470). אין הוראות לגבי גובה מבוקש של קומות כלשהן.
 - קוי בנין:** **למגדל שבדרך אבא הלל:** קדמי לרח' אבא הלל – 0 מ', לשאר הכיוונים – 4 מ'. **לבנין המגורים שברחוב חרות:** קדמיים לרוקח ולחירות – 2 מ'. צדי צפונה לכיוון המגדל – 3 מ'. צדי לכיוון השב"צ – 0 מ'. **לשב"צ:** קדמי לרח' חירות – 2 מ'. צדי לבנין המגורים – 6 מ'. צדי לגן קורין – 0 מ'. אחורי (צפוני) למגדל – 4 מ'. **גג:** ע"פ הוראות התכנית, מבוקשת קומת גג חלקית עבור הבנין הנמוך – בלבד, אך מבירור עם המתכנן עולה כי נדרשת קומה טכנית (חלקית) גם במגדל.
 - מרפסות:** שטח מרפסות מבוקש – 15 מ"ר בממוצע, לא כולל מרפסות גג, ובסה"כ עד 2,160 מ"ר.
 - מרחבים מוגנים:** מנספח הבינוי עולה, כי במגדל המגורים מוצע ממ"ק בכל קומה. בבנין המגורים מוצעים מרחבים מוגנים דירתיים. הנושא אינו מעוגן בהוראות התכנית.
 - מרתפים:** מבוקשות 5 קומות מרתף משותפות לכל המגרש, לשימושי חניה, אחסון לדיירים ולמסחר, מתקנים טכניים והנדסיים ושטחי שירות. מבוקשת אפשרות להוסיף קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה. אוורור המרתפים – ע"י מתקנים שיורחקו לפחות 10 מ' מכל חלון, או ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
 - חניה:** תת קרקעית במלואה, ע"פ התקן התקף ערב הוצאת היתר הבניה, במשותף עבור כל המגרש, כאשר מיקום כניסה ויציאה של כלי רכב - בתחום חלקת המגדל. מבוקשת אפשרות למכפילי חניה לשם עמידה בתקן (ומנספח התנועה המנחה עולה, כי מתוכננים 16 מכפילי חניה בקומה התחתונה של החניון). ע"פ נספח התנועה המנחה, באזור שמתחת לשב"צ - חניה ציבורית, לדברי המתכנן – הפרדת חניה זו מחניית המגורים תבוצע ע"י מחסומים נקודתיים עבור כל מקום. נמנים 48 מקומות חניה כאלה ב-4 מפלסי חניה, וזאת בנוסף ל-127 מקומות חניה לדירות ולמסחר, וחניה עבור אופנועים ואופניים כנדרש בתקן.
 - תכסית:** תכסית עילית לא צוינה. תכסית תת-קרקעית מבוקשת – 95%.
 - זיקת הנאה:** מוצעת זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך 3 הרחובות הגובלים: בחזית המסחרית שלאורך דרך אבא הלל מוצעת קולונדה ברוחב 3 מ', (תחום זה מסומן בתשריט מצב מוצע כתחום זיקת הנאה למעבר הציבור אך ללא ציון הרוחב), בחזית המגדל לכיוון רח' רוקח מסומן תחום זיקת הנאה ברוחב 4 מ' – שחלקו חופף לרמפת כניסה לחניון התת-קרקעי, בבנין חירות מסומנת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' הן לכיוון רח' חירות והן לכיוון רח' רוקח.

מס' דף: 37

12. **מסחר** : מוצעת חזית מסחרית מלוות-רחוב לאורך הרחובות אבא הלל וחירות, שתכלול קומת קרקע וקומת גלריה. השימושים שיתורו – משרדים, מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים – בתנאי שלא יהיו מטריד למגורים.
13. **התיחסות לעצים קיימים** : במסמכי התכנית נכלל דו"ח אגרונום הכולל תיעוד של 18 עצים הקיימים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה. מתוכם לשימור - 3 עצים בתחום גן קורין ו- 4 בתחום דרך אבא הלל, 2 עצים בעלי ערכיות גבוהה המיועדים לעקירה ו- 9 עצים שאינם מוגנים בפקודת היערות ומיועדים אף הם לכריתה. בתכנית הוראות כלליות בנוגע לשמירה על עצים בוגרים.
14. **פיתוח** : יובטח מילוי אדמה גננית בעומק 1 מ' נטו לפחות מעל לתקרת המרתף העליונה, עבור שתילה ונטיעות (או פתרון אחר באישור מהנדס העיר).
- לא תותר הקמת גדרות לחזיתות הרחובות, תותר הקמת גדרות במרווחים הצידיים באישור אדריכל העיר.
15. **סטיה ניכרת** : שטחים לרווחת הדיירים שלא יירשמו בהיתר בניה ו/או שלא ייבנו – יתכלו ולא ניתן יהיה לנייד אותם לשימוש אחר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- תוספת קומות למרתף לשם עמידה בתקן חניה – לא תחשב לסטיה ניכרת.
16. **איכות הסביבה** : התכנית כוללת דרישות מקיפות בתחומי איכות הסביבה.
17. **אקלים** : הוגשה בדיקה אקלימית לבחינת השפעות התכנית על סביבתה בענין רוחות והצללה. התקבלו הערות יועץ הועדה לבדיקה – נדרשים בה תיקונים.
18. **פינוי אשפה** : מוצע בנפרד עבור כל בנין. מנספח הבינוי המנחה עולה, כי פינוי הדחסנית מוצע מדרך אבא הלל. אין תכנון אשפה דרך החניון.
19. **מי נגר** : התכנית כפופה ל-תמא/4/ב/34, וכוללת הוראות מפורטות לטיפול במי נגר, לתכנון משטחים בחומרים מחדירי מים ולעמידה בכמות מים החזויה לשטח מחצית מן המגרש בארוע גשם הצפוי אחת לעשר שנים. מבוקשת התקנת מתקני החדרה.
20. **התכנות כלכלית** : הוגשה חו"ד שמאי לבדיקת הכדאיות הכלכלית של התכנון המוצע. ע"פ ממצאי הבדיקה, לגבי שיעור הרווח היזמי הצפוי :
במקרה שיושת היטל השבחה – 21.5% מעלות ההשקעה.
במקרה של פטור מלא מהיטל השבחה – כ- 25% מהעלות.
21. **תנאים להיתר בניה** : אישור אדריכל העיר לעיצוב ופיתוח, אישור רשות המים להשפלת מי תהום אם תדרש, אישור מח' התנועה, ביצוע הנחיות פקידת היערות העירונית, אישור רת"א, הטמעת ממצאים מחות-דעת סביבתית לענין טיפול במפגעי רוח, אישור מסמך לטיפול בחמרי חפירה ומילוי, תיאום תשתיות.
22. **תנאים לאכלוס** : לא נקבעו תנאים לאכלוס.
23. **התכלות** : זכויות הבניה מכוח התכנית יפקעו אם בתוך 10 שנים מיום אישורה לא יצא היתר בניה מתוקפה.

ב. להלן עיקרי הבדיקה הפרוגרמטית מיום :

להלן סיכום הבדיקה ומסקנותיה :

- א. **מעונות יום** – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון. תוספת האוכלוסייה במרחב הבדיקה צפויה ליצור מחסור של כ- 8 (7.5-) כיתות מעון עד שנת 2023. תוספת האוכלוסייה מהפרויקט מוסיפה ילדים לצד הביקוש אך לא בהכרח תצריך בניית כתות נוספות מעבר לאלו הנדרשות.
- ב. **גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 9 כיתות גן ממלכתי וממלכת דתי, כאשר 7 גני ילדים בטווח הליכה רצוי מן הפרויקט. במרחב הבדיקה רשומים כיום 33 ילדים מתחת להנחת הקיבולת של 33 ילדים בכיתה. עד שנת 2023 צפוי מחסור של כ- 2 (1.9-) כיתות גן. תוספת התלמידים מן הפרויקט והריסת הגן בתחום הפרויקט יגדילו את המחסור לכ- 4 (3.5-) כתות.
- ג. **בתי ספר יסודיים** – במרחב החינוך 71 כיתות לימוד בבתי הספר : גבעולים, ניצנים, המנחיל והגפן. כאשר בית ספר גבעולים וניצנים נמצאים בטווח הליכה רצוי מן הפרויקט. בבתי הספר היסודיים קיבולת פנויה של כ- 7.7 כתות אם. עד שנת 2023 מעריכים כי 2.5 כתות יתפנו עקב הגירה יוצאת של תלמידים. על פי מידע שנמסר מהעירייה במרחב חינוך אי צפויות להיבנות 4 כיתות חדשות בבית ספר המנחיל עד שנת 2023. על פי התחזית צפוי מחסור של כ- 3 (2.6-) כיתות במרחב חינוך אי עד שנת 2023. תוספת האוכלוסייה מן הפרויקט המוצע מגדילה את המחסור לכ- 4 כתות (4-).
- ד. **בתי ספר על יסודיים** – עד 2023 צפויים להיבנות 40 כיתות בבית ספר על יסודי חדש (קריית החינוך). בנוסף, עקב הפסקת הגעתם של 240 תלמידים מגבעת שמואל, יתפנו עוד כ- 8 כיתות. אל מול הערכת הביקוש לשנת 2023 צפוי עודף של כתה אחת (1.3) כיתות במרחב העירוני. תוספת האוכלוסייה במצב המוצע מוסיפה תלמידים לצד הביקוש ומורידה את מספר הכתות העודף (0.6).
- ה. **שצ"פים** – במרחב הבדיקה קיים מחסור בשצ"פ המוערך ב- 12.7 דונם. מחסור זה עתיד לגדול גם בעתיד ובתרחיש 2023 צפוי מחסור של כ- 15.6 דונם. במפה 3 המצורפת, ניתן לראות כי ברוב אזורי מרחב הבדיקה, לא קיים מענה לתקן שטחים ציבוריים פתוחים 'על סף הבית' (3 מ"ר לנפש). אולם, בסביבתו הקרובה של הפרויקט

קיים מענה לתקן שטחים פתוחים. תוספת האוכלוסייה מהפרויקט במצב המוצע מגדילה את המחזור לכ-16.5 דונם.

מסקנות:

במרחב הבדיקה צפוי מחזור בכיתות מעון יום, גני ילדים ובתי ספר יסודיים. במרחב חינוך א' צפוי מחזור בכתות יסודי ואילו בראייה כלל עירונית נראה כי קיים מענה לתחזית גידול האוכלוסייה בבתי ספר על יסודיים. התכנית מציעה הגדלת השב"צ הקיים בתחומה ב 54 מ"ר לסה"כ 529 מ"ר. כמו כן, במסגרת התכנית גן הילדים בתחום הפרויקט צפוי להיהרס. ניתן לבחון אופציות להקמת גן ילדים חלופי בשטח השב"צ המוצע, כאשר סביר יהיה להקימו בתוספת גן נוסף או פונקציה ציבורית אחרת. יש להבטיח כי השב"צ המוצע יישמר במקומו ובסמוך לרחוב חרות (ולא אבא הלל) ובעל דופן משמעותית המשיקה לגינת "קורין".

ג. חו"ד אגף התכנון לדיון ביום 18.03.2018:

מתנה הפרוייקט, הכולל הריסה ובניה מחדש של מבנים שבחלקות בדרך אבא הלל, המוגדרת בתממ/5 כדרך עורקית מטרופולינית, ובה הפקעה רחבה לזכות דרך ואפשרות לבנות לגובה, נקבע ביזמה ובתמיכה של מח' התכנון (ואח"כ – אגף התכנון) בעיריית רמת גן, מתוך שאיפה ליצירת פתרון מקדם לשטח זה, שבין 3 רחובות וגן ציבורי. מוקצה מגרש בייעוד שב"צ, בשטח מעט גדול מהקיים.

גובה הבנין המוצע – בסה"כ 29 קומות - תואם למדיניות בניה לגובה של הועדה המקומית, כפי שאושרה בישיבת הועדה מס' 2015028 מיום 18/10/15: לאורך דרך אבא הלל, מדרום לה – עד 30 קומות, ולהחלטת הועדה המחוזית מיום 11/4/2016 – 35 קומות. היקף התכנית ואופיה תואמים לתכנית האב המתגבשת לשכונות הגפן ונחלת גנים. התכנית מציעה הגדלת השב"צ הקיים בכ- 55 מ"ר.

התכנית מציעה חזיתות מסחריות כלפי אבא הלל וכלפי רחוב חירות, כאשר הכניסות לבנייני המגורים – ממערב. התכנית מציעה חיבור של גג הקומה הראשונה לגן קורין, מה שיאפשר, בתנאי תכנון נכון, יצירה של חללים שאין דומה להם בעיר, וחוויה עירונית ייחודית.

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בתיקונים ובתנאים שלהלן:

1. שטח המגרש הציבורי המוצע בתכנית לא יקטן מהשטח הקיים. ההתייחסות הינה לשטחים נטו – ללא שטחי הפקעות.
2. מסמכי התכנית יושלמו ככל הנדרש עבור תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. מסמכי התכנית יושלמו ע"פ הדרישות הנכללות בתממ/5, ובכלל זה – הרחבת נספח הבינוי לרמת "נספח בינוי עירוני", שבו חתכים וחזיתות של הבינוי המוצע בסביבתו.
4. השלמת מסמכים אלה לשביעות רצון המחלקות והיועצים הרלבנטיים של עיריית רמת גן תהווה תנאי להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית.
5. תנאי הסף יבדקו כנדרש ע"י הועדה המחוזית.
6. מספר הדירות בתכנית יקבע כדלהלן: במקום כל דירה הקיימת בהיתר ייבנו 3 דירות. תותר תוספת דירות בשיעור של דירה אחת לכל 50 מ"ר מסחר קיים. תותר תוספת 2 דירות או שווה-ערך במסחר לטובת קרן תחזוקה, אשר תרשם כרכוש משותף. בנייני המגורים יונמכו בהתאם.
7. לא יוספו זכויות בניה לפי רג/340 ותמא/38 על הזכויות הנקבעות בתכנית זו.
8. שטחי דירות:
 - א. שטח תוספת מקסימלית לדירה לצורך חישוב זכויות – עד 12 מ"ר.
 - ב. זכויות הבניה יחושבו לפי שטח פלדלת לדירה ממוצעת – 95 מ"ר.
 - ג. לפחות 20% מכלל הדירות בבנין יהיו דירות קטנות, כנדרש ע"פ חוזר מנכ"ל - עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד).
 - ד. שטח דירה מוצעת לא יפחת מ- 50 מ"ר.
9. יובהר בהוראות התכנית, כי לא יותרו חריגות מקוי הבנין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתורי כביסה. עם זאת, לצורך הגנה על חלק המגרש הציבורי הסמוך לקו בנין 0 של בנין המגורים שברח' חירות מפני נפילות – תותר בניה מחוץ לקו הבנין במגרש הציבורי, לצורך הגנה מפני חפצים נופלים, ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
10. התכנית מציעה מרתף משותף לשימוש שני בנייני המגורים והמגרש הציבורי.
11. המרתף מתחת לשב"צ יבוטל, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
12. בשטח הציבורי – יקבע קו בנין 0 לקומת קרקע לכיוון צפון, כך שמפלס הגג של קומה זו יתאים למפלס המעבר בין גן קורין לקומה המפולשת שברחוב רוקח.
13. בהוראות התכנית יצוינו זכויות בניה עבור מגרש זה, ע"פ הנחיות אגף התכנון.
14. בנספח הבינוי יסומן במגרש זה בינוי התואם למתנה שבטבלה 5 להוראות התכנית – קרי, 6 קומות, ובקווי הבנין שנקבעו.

4. המעבר מגן קורין לקומה המפולשת שבבנין רוקח יכלול רק שטח שבתחום מגרשי המגורים – ולא שטח שבתחום השב"צ, כמסומן בנספח הבינוי.
המעבר ירשם כזיקת הנאה פתוחה לציבור ויכלול קשר (מדרגות או כד', פתוחים לציבור) לרח' רוקח.
בחזית הקומה הסמוכה למעבר זה, שבמגדל המגורים שעל אבא הלל, לא יהיו דירות, אלא שטח משותף לשימוש הדיירים וקשר ללובי הקומתי.
5. בנוסף לגלריה עבור המסחר, גם אזור הטכני בקומת הקרקע, ככל שיקבע ויאפשר, יפוצל ל- 2 קומות. תובטח גישה לקומת הביניים מחדר המדרגות ומהמעלית. השטח הנוסף ישמש אף הוא לצרכי שירות. התכנית תכלול היקף שטח מתאים עבור גלריה וקומת ביניים, ככל שיתוכננו. הוראות התכנית יכללו בינוי ועיצוב עבור גלריה והתאמת מספר הקומות, ככל שיידרש.
6. מגדל המגורים יכלול עד 27 קומות מעל קומת קרקע גבוהה, בתוספת עד 2 קומות טכניות. תותר בניית גלריה למסחר, הגישה אליה תהיה ישירות מתוך קומת הקרקע.
7. במידת הצורך וע"פ הנחיות מח' תיעול ייקבעו אמצעים נוספים להחדרת מים, ובכפוף לתמא/4/ב/4-ול-רג/מק/340/ג/17.
8. הבניה והפיתוח יעמדו בדרישות ת"י 5281 למגורים ברמה של 2 כוכבים לפחות. הבניינים בתחום התכנית יידרשו להתעדה על כל תנאי הביניים המשתמעים מכך, ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
9. ייקבע בהוראות התכנית כי שטחים שאינם נחוצים בחניון לא ייבנו ויושארו לחילחול, וכי לא תותר הפנית מי נגר מתחום המגרש לשטח ציבורי או למערכת ניקוז עירונית.
10. באשר לכניסה המשותפת המוצעת לתת הקרקע של מגרשי המגורים ולמגרש הציבורי - ניתן לקבוע כניסה אחת משותפת למגרש הציבורי והפרטי, בתנאים הבאים:
 - א. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום המגרש הפרטי.
 - ב. יש לנהל מו"מ עם אגף הנכסים בענין הפרדות, זיקות הנאה וכל ענין אחר שיידרש ע"י האגף.
 - ג. כל תחולת המגרש הציבורי (על כל מפלסי החניון) תרשם ע"ש עיריית רמת-גן.
 - ד. הוראות התכנית יקבעו מניעת השימוש הפרטי בתת הקרקע של מגרש השב"צ, מפלסי חניה אלה ישמרו פתוחים לכלל הציבור.
11. הנחית מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לגבי רוחב זכות הדרך ברח' רוקח היא - שמירה על הרוחב הנדרש לרוקח ע"פ מתוה תכנית האב, המבקשת לפתוח את רחוב רוקח בקטע הסמוך לתכנית כרחוב דו סיטרי המחובר לדרך אבא הלל.
12. בהוראות התכנית יוגדר במפורש תחום הקולונדה של החזית המסחרית לרח' אבא הלל כתחום זיקת הנאה למעבר הציבור, ברוחב 3 מ' כמוצע.
13. חדר כושר וחדר דיירים, המוזכרים (בסעיף 4.2.1) כ"שטחי שירות נלווים למגורים ולרווחת הדיירים" – הינם שטחים עיקריים. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
14. ייערכו תיקונים והשלמות בנספח הסדרי תנועה וחניה, ובהם:
 - א. תותר כניסה אחת לרכב למגרש, שדרכה יבוצעו כל השירותים ברכב למגרש, ובכלל זה – חניה, אספקה ופינוי, כולל אשפה וגז. לא יותר פינוי דחסנית מדרך אבא הלל ולא יותר מיקום דחסנית בחזית לרחוב זה.
 - ב. יש להראות פתרון לפריקה ולטעינה ולשילוב חניה עבור המסחר.
 - ג. יש לסמן רחבת כיבוי אש ריאלית.
 - ד. יש להפריד בין החניה עבור המגורים לחניה הציבורית.
15. התכנית כפופה להנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
16. לתכנית תתוסף הוראת התכלות בתום 7 שנים מיום כניסתה לתוקף.
17. תנאים להעברת מסמכים לוועדה המחוזית:
 - א. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה.
 - ב. הכנה של טבלת איזון והקצאה כנדרש עבור תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 - ג. הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור, אישורה על ידי מחלקת התכנון ויידוע של הוועדה המקומית.
 - ד. אישורי מחלקת התנועה ויועצת הפיתוח של העיריה לתכנון התנועה ולהתייחסות למרחב הציבורי.
 - ה. תיקון הבדיקות האקלימיות ואישור יועץ הוועדה המקומית לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא לבדיקות אלה.
 - ו. אישור אדרי' העיר לתכנון, לעיצוב ולפיתוח המוצעים.
 - ז. קבלת חו"ד פקידת היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
 - ח. אישור כתב שיפוי ע"י השירות המשפטי.
 - ט. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות מח' תכנון, ובהם:
 1. ייעוד הקרקע יתוקן ל"מגורים עם חזית מסחרית".
 2. נדרשים תיקונים בתחולת מסמכי התכנית:

• טבלאות האיזון וההקצאה – מחייבות.

- נספח מצב מאושר – רקע.
- שמירה על עצים בוגרים – מנחה.
- III. מספר הקומות המוצע הוא מספר הקומות ברוטו – כולל קומות קרקע, ביניים, טיפוסיות וטכניות.
- IV. אין לכלול הוראות בהערות לטבלה 5.
- V. בטבלה 5 יש לציין תכניות מבוקשות עבור כל מגרש.
- 18. לתנאים להפקדה שנקבעו בהוראות התכנית יתווספו אישורים מהגורמים הבאים: רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון (עקב גובה הבניה המוצעת), רשות המים – מאחר והתכנית באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, ע"פ תמא/4/ב/34, ורשות העתיקות – מאחר והתכנית בשטח שהוגדר כאתר עתיקות מוכרז.
- תנאי נוסף להפקדה - התחייבות לחתימה על הסכם עם מחלקת הנכסים
- 19. תנאים להיתר בניה – בנוסף לאלה שנקבעו בתכנית:
 - א. הקמת חברת ניהול ותחזוקה.
 - ב. אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה.
 - ג. חתימה על הסכם עם מחלקת הנכסים של עיריית רמת גן.
- 20. תנאים לתעודת גמר:
 - א. השלמת רישום בטאבו.
 - ב. השלמת עבודות פיחות בתחום מגרש הבניה והמדרכות הגובלות.
 - ג. מילוי תנאים ודרישות לאכלוס, הקבועים בהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
- 21. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
- 22. התכנית תכלול תוספת יח"ד ו/או יחידות מסחר שתשמנה ע"ש דיירי הבנין לצורך הקמת קרן תחזוקה בתנאים שייקבעו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
- 23. תוקף ההחלטה – שנה אחת.

ד. התכנית נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 2018007 מיום 18/03/2018. הוחלט:

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בתיקונים ובתנאים שלהלן:

1. שטח המגרש הציבורי המוצע בתכנית לא יקטן מהשטח הקיים. ההתייחסות הינה לשטחים נטו – ללא שטחי הפקעות.
2. מסמכי התכנית יושלמו ככל הנדרש עבור תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. מסמכי התכנית יושלמו ע"פ הדרישות הנכללות בתממ/5, ובכלל זה – הרחבת נספח הבינוי לרמת "נספח בינוי עירוני", שבו חתכים וחזיתות של הבינוי המוצע בסביבתו. השלמת מסמכים אלה לשביעות רצון המחלקות והיועצים הרלבנטיים של עיריית רמת גן תהווה תנאי להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית.
4. תנאי הסף יבדקו כנדרש ע"י הועדה המחוזית.
5. מספר הדירות בתכנית יקבע כדלהלן: במקום כל דירה הקיימת בהיתר ייבנו 3 דירות. תותר תוספת דירות בשיעור של דירה אחת לכל 50 מ"ר מסחר קיים. תותר תוספת 2 דירות או שווה-ערך במסחר לטובת קרן תחזוקה, אשר תרשם כרכוש משותף. הכל בכפוף לתקן 21. בנייני המגורים יונמכו בהתאם.
6. לא יוספו זכויות בניה לפי רג/340 ותמא/38 על הזכויות הנקבעות בתכנית זו.
7. שטחי דירות:
 - א. שטח תוספת מקסימלית לדירה לצורך חישוב זכויות – עד 12 מ"ר.
 - ב. זכויות הבניה יחושבו לפי שטח פלדלת לדירה ממוצעת – 95 מ"ר.
 - ג. לפחות 20% מכלל הדירות בבנין יהיו דירות קטנות, כנדרש ע"פ חוזר מנכ"ל - עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד).
 - ד. שטח דירה מוצעת לא יפחת מ- 50 מ"ר.
8. יובהר בהוראות התכנית, כי לא יותרו חריגות מקוי הבנין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתורי כביסה. עם זאת, לצורך הגנה על חלק המגרש הציבורי הסמוך לקו בנין 0 של בנין המגורים שברח' חירות מפני נפילות – תותר בניה מחוץ לקו הבנין במגרש הציבורי, לצורך הגנה מפני חפצים נופלים, ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
9. התכנית מציעה מרתף משותף לשימוש שני בנייני המגורים והמגרש הציבורי. המרתף מתחת לשב"צ יבוטל, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
10. בשטח הציבורי – יקבע קו בנין 0 לקומת קרקע לכיוון צפון, כך שמפלט הגג של קומה זו יתאים למפלט המעבר בין גן קורין לקומה המפולשת שברחוב רוקח. בהוראות התכנית יצוינו זכויות בניה עבור מגרש זה, ע"פ הנחיות אגף התכנון.

- בנספח הבינוי יסומן במגרש זה בינוי התואם למתווה שבטבלה 5 להוראות התכנית – קרי, 6 קומות, ובקווי הבנין שנקבעו.
11. המעבר מגן קורין לקומה המפולשת שבבנין רוקח יכלול רק שטח שבתחום מגרשי המגורים – ולא שטח שבתחום השב"צ, כמסומן בנספח הבינוי. המעבר ירשם כזיקת הנאה פתוחה לציבור ויכלול קשר (מדרגות או כד'), פתוחים לציבור) לרח' רוקח. בחזית הקומה הסמוכה למעבר זה, שבמגדל המגורים שעל אבא הלל, לא יהיו דירות, אלא שטח משותף לשימוש הדיירים וקשר ללובי הקומתי.
12. בנוסף לגלריה עבור המסחר, גם אזור הטכני בקומת הקרקע, ככל שיקבע ויאפשר, יפוצל ל- 2 קומות. תובטח גישה לקומת הביניים מחדר המדרגות ומהמעלית. השטח הנוסף ישמש אף הוא לצרכי שירות. התכנית תכלול היקף שטח מתאים עבור גלריה וקומת ביניים, ככל שיתוכננו. הוראות התכנית יכללו בינוי ועיצוב עבור גלריה והתאמת מספר הקומות, ככל שיידרש.
13. מגדל המגורים יכלול עד 27 קומות מעל קומת קרקע גבוהה, בתוספת עד 2 קומות טכניות. תותר בניית גלריה למסחר, הגישה אליה תהיה ישירות מתוך קומת הקרקע.
14. במידת הצורך וע"פ הנחיות מח' תיעול ייקבעו אמצעים נוספים להחדרת מים, ובכפוף לתמא/34/ב/4 ול- רג/מק/340/ג/17.
15. הבניה והפיתוח יעמדו בדרישות ת"י 5281 למגורים ברמה של 2 כוכבים לפחות. הביניים בתחום התכנית יידרשו להתעדה על כל תנאי הביניים המשתמעים מכך, ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
16. ייקבע בהוראות התכנית כי שטחים שאינם נחוצים בחניון לא ייבנו ויושארו לחילחול, וכי לא תותר הפנית מי נגר מתחום המגרש לשטח ציבורי או למערכת ניקוז עירונית.
18. הנחית מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לגבי רוחב זכות הדרך ברח' רוקח היא - שמירה על הרוחב הנדרש לרוקח ע"פ מתווה תכנית האב, המבקשת לפתוח את רחוב רוקח בקטע הסמוך לתכנית כרחוב דו סיטרי המחובר לדרך אבא הלל.
19. בהוראות התכנית יוגדר במפורש תחום הקולונדה של החזית המסחרית לרח' אבא הלל כתחום זיקת הנאה למעבר הציבור, ברוחב 3 מ' כמוצע.
20. חדר כושר וחדר דיירים, המוזכרים (בסעיף 4.2.1) כ"שטחי שירות נלווים למגורים ולרווחת הדיירים" – הינם שטחים עיקריים. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
21. ייערכו תיקונים והשלמות בנספח הסדרי תנועה וחניה, ובהם:
- א. תותר כניסה אחת לרכב למגרש, שדרכה יבוצעו כל השירותים ברכב למגרש, ובכלל זה – חניה, אספקה ופינוי, כולל אשפה וגז. לא יותר פינוי דחסנית מדרך אבא הלל ולא יותר מיקום דחסנית בחזית לרחוב זה.
- ב. יש להראות פתרון לפריקה ולטעינה ולשילוב חניה עבור המסחר.
- ג. יש לסמן רחבת כיבוי אש ריאלית.
- ד. יש להפריד בין החניה עבור המגורים לחניה הציבורית.
22. התכנית כפופה להנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
23. לתכנית תתוסף הוראות התכלות בתום 7 שנים מיום כניסתה לתוקף.
24. תנאים להעברת מסמכים לוועדה המחוזית:
- א. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה.
- ב. הכנה של טבלת איזון והקצאה כנדרש עבור תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ג. הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור, אישורה על ידי מחלקת התכנון ויידוע של הוועדה המקומית.
- ד. אישורי מחלקת התנועה ויועצת הפיתוח של העיריה לתכנון התנועה ולהתייחסות למרחב הציבורי.
- ה. תיקון הבדיקות האקלימיות ואישור יועץ הוועדה המקומית לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא לבדיקות אלה.
- ו. אישור אדר' העיר לתכנון, לעיצוב ולפיתוח המוצעים.
- ז. קבלת חו"ד פקידת היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
- ח. אישור כתב שיפוי ע"י השירות המשפטי.
- ט. תיקונים טכניים ע"פ הנחיות מח' תכנון, ובהם:
- I. ייעוד הקרקע יתוקן ל"מגורים עם חזית מסחרית".
- II. נדרשים תיקונים בתחולת מסמכי התכנית:

- טבלאות האיזון וההקצאה – מחייבות.
 - נספח מצב מאושר – רקע.
 - שמירה על עצים בוגרים – מנחה.
- III. מספר הקומות המוצע הוא מספר הקומות ברוטו – כולל קומות קרקע, ביניים, טיפוסיות וטכניות.
- IV. אין לכלול הוראות בהערות לטבלה 5.
- V. בטבלה 5 יש לציין תכסיות מבוקשות עבור כל מגרש.
25. לתנאים להפקדה שנקבעו בהוראות התכנית יתווספו אישורים מהגורמים הבאים: רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון (עקב גובה הבניה המוצעת), רשות המים – מאחר והתכנית באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, ע"פ תמא/34/ב/4, ורשות העתיקות – מאחר והתכנית בשטח שהוגדר כאתר עתיקות מוכרז.
- תנאי נוסף להפקדה - התחייבות לחתימה על הסכם עם מחלקת הנכסים.
26. תנאים להיתר בניה – בנוסף לאלה שנקבעו בתכנית:
- א. הקמת חברת ניהול ותחזוקה.
 - ב. אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה.
 - ג. חתימה על הסכם עם מחלקת הנכסים של עיריית רמת גן.
27. תנאים לתעודת גמר:
- א. השלמת רישום בטאבו.
 - ב. השלמת עבודות פחות בתחום מגרש הבניה והמדרכות הגובלות.
 - ג. מילוי תנאים ודרישות לאכלוס, הקבועים בהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
28. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.
29. התכנית תכלול תוספת יח"ד ו/או יחידות מסחר שתשמנה ע"ש דיירי הבנין לצורך הקמת קרן תחזוקה בתנאים שייקבעו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
30. תוקף ההחלטה – שנה אחת.
- הצבעה:
- פה אחד (מר רמי פדלון, עו"ד מנחם דוד, מר אריה מזרחי, מר אדם קניגסברגר, מר יצחק שחם, עו"ד רועי ברזילי, מר צחי זליכה).

ה. רקע לדיון ביום 18.11.2020:

1. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 18.03.2018 נקבע כי תוקף ההחלטה הוא שנה אחת.
2. לאחר מילוי מרבית התנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית, מובאת התכנית לחידוש תוקף המלצת ההפקדה.
3. ביום 26.10.2020 התקבל מכתב מטעם מגיש התכנית ובו בקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה. המכתב צורף לסדר היום.
4. במכתב מתבקשים השינויים הבאים בהחלטה:
 - א. בהחלטת הוועדה (סעיף 9) נקבע כי יש לבטל את המרתף המשותף מתחת למגרש בייעוד שב"צ. לאחר תיאום עם אגף ההנדסה, מבוקש לתקן סעיף זה ולהתיר מרתפי חנייה משותפים למגרש הפרטי ולמגרש הציבורי, תוך מתן מקומות חנייה ציבוריים.
 - ב. בהחלטת הוועדה (סעיף 1) נקבע ששטח המגרש הציבורי המוצע בתכנית לא יקטן מהשטח הקיים. מגישי התכנית מבקשים לכלול בשטח המגרש הציבורי גם את שטח זיקת הנאה במגרש המגורים, המיועד לשמש את המגרש הציבורי.
 - ג. הבניין המרקמי שברח' חרות פינת רח' רוקח מתוכנן בקו בניין צדי אפס למגרש שבייעוד שב"צ. מבוקש לאפשר פתיחת פתחים לכיוון זה.

ו. חות דעת אגף התכנון לדיון ביום 18.11.2020:

1. **להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתיקונים ובתנאים כפי שפורטו בהחלטת ועדת המשנה מס' 2018007 מיום 18.03.2018, ובשינויים הבאים:**
 - א. תיקון סעיף 9 בהחלטת הוועדה, כך שיתוכנן מרתף חנייה משותף למגרשי המגורים ולמגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך הקצאת מקומות חנייה ציבוריים בקומת החניון העליונה, שתירשם ע"ש העירייה.
 - תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית התחייבות לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בעניין הקמת מרתפי החנייה, הקצאת מקומות חנייה ציבוריים, תפעול החניון הציבורי, תזמון

מס' דף: 43

הקמת המרתפים עם הקמת הבניין הציבורי, הבטחת רישום וגמר רישום של קומת החניון הציבורי ע"ש העירייה וכיו"ב. ההסכם יחתם כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה.

ב. בהחלטת הוועדה (סעיף 1) נקבע ששטח המגרש הציבורי המוצע בתכנית לא יקטן מהשטח הקיים. סעיף זה יותר ללא שינוי – לא ניתן לכלול את שטח זיקת ההנאה כחלק משטח המגרש הציבורי.

ג. הבניין המרקמי שברח' חרות פינת רח' רוקח מתוכנן בקו בניין צדי אפס למגרש שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור. פתיחת פתחים לכיוון המגרש שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר החל ממפלס הקומה השנייה. יש לשלב גינון אנכי בחזית בקומת הקרקע והקומה הראשונה. לא יותרו בליטות מקו הבניין בחזית זו.

1. תוקף ההחלטה שנה אחת.

ז. החלטת ועדת המשנה 2020026 מתאריך 18/11/2020

1. להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתיקונים ובתנאים כפי שפורטו בהחלטת ועדת המשנה מס' 2018007 מיום 18.03.2018, ובשינויים הבאים:

א. תיקון סעיף 9 בהחלטת הוועדה, כך שיתוכנן מרתף חנייה משותף למגרשי המגורים ולמגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך הקצאת מקומות חנייה ציבוריים בקומת החניון העליונה, שתירשם ע"ש העירייה.

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית התחייבות לחתימה על הסכם עם אגף

הנכסים

כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בעניין הקמת מרתפי החנייה, הקצאת מקומות חנייה ציבוריים, תפעול החניון הציבורי, תזמון הקמת המרתפים עם הקמת הבניין הציבורי, הבטחת רישום וגמר רישום של קומת החניון הציבורי ע"ש העירייה

וכיו"ב.

ההסכם יחתם כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה.

ב. בהחלטת הוועדה (סעיף 1) נקבע ששטח המגרש הציבורי המוצע בתכנית לא יקטן מהשטח הקיים. סעיף זה יותר ללא שינוי.

ג. הבניין המרקמי שברח' חרות פינת רח' רוקח מתוכנן בקו בניין צדי אפס למגרש שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור. פתיחת פתחים לכיוון המגרש שבייעוד מבנים

ומוסדות

ציבור תותר החל ממפלס הקומה השנייה. יש לשלב גינון אנכי בחזית בקומת הקרקע והקומה הראשונה. לא יותרו בליטות מקו הבניין בחזית זו.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, במסגרתה תידרש, בין היתר, תכנית דיגום לזיהום.

ה. בשימושי המסחר יותרו, בין היתר, בתי קפה ומסעדות. בכל היחידות המסחריות יתוכננו מנדפים כארובה עד גג הבניין. יתוכננו מתקני קירור בתת-הקרקע, עבור היחידות המסחריות.

ו. במרתפים יותקנו הכנות לעמדות הטענה לרכב חשמלי, עבור כל מקומות החנייה.

2. תוקף ההחלטה שנה אחת.

פרטי ההצבעה:

**בעד ההחלטה: מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, מר יצחק שחם, אדר' רננה ירדני
מר דני גולדשטיין**

(סה"כ 5)

נגד ההחלטה: מר חגי אשר

ח. רקע לדיון

1. התכנית תוקנה והועברה ללשכת התכנון המחוזית.

2. במהלך קידום התכנית התנהל קשר רציף עם היזם כדי למצות את אפשרויות התועלת הציבורית הנשענת על ציר גבוה ואשר לא ניתן לקבל בפרויקטים בלב השכונה. הנושא הגיע לידי הסכמות עקרוניות עם היזם ואף בחלקו הוטמע בתקנון התכנית שהוגשה. הערכים המשפרים שאנחנו מבקשים להביא במסגרת תכנית זו אשר תואמו עם היזם הם:

א. צרוף מתחם 56 חלקה 765 בגוש 6205. חלקה זו הינה חלקה בבעלות עירונית וביעוד למגורים. החלקה צמודה לבית ספר אושא ופינויה יאפשר את הרחבת בית הספר. בשל הבעלות האחודה והיות המגרש בבעלות עירונית קיימת הזדמנות לקדם תכנית בקו כחול מפוצל באופן קל יותר ובכך להרחיב משמעותית בית ספר קיים. פינוי זה וניוד הזכויות לרחוב אבא הלל המהווה ציר לבינוי גבוה יאפשר את מימוש חזון התכנית הכוללת אשר קבעה כמטרה את המנגנון להרחבת שטחים ציבוריים עירוניים קיימים.

ב. צרוף חלקות 126 ו-279 לתחום התכנון לצורך פינוי שלהן ומימוש ההפקעה המאושרת להרחבת זכות הדרך של רחוב אבא הלל.

קיים עיוות תכנוני שכן החלקות הן צמודי קרקע הבנויים בתחום דרך מאושרת. המדרכה הקיימת בפועל לאורך הציר הראשי אבא הלל מצטמצמת לכדי מצב לא סביר של 80 ס"מ שאינו מאפשר נגישות. במסגרת

תאומים עם היזם וסיורים שנעשו בשטח הסכמנו לצרף חלקות אלו לתחום התכנית כך שהצומת תורחב, ההפקעה תמומש ותתאפשר מדרכה רחבה, שביל אופניים וכדומה. זכויות הבנייה והתמורה במגדל המגורים.



ג. בתאריך 23.7.23 התקבלו הערות מתכנן המחוז לתכנית:

שימושים

א. ייקבע בתכנית שימושים למגורים מסחר ותעסוקה.

בינוי

- א. קומת קרקע עם חזית מסחרית, 3-4 קומות לתעסוקה ו-21 קומות טיפוסיות למגורים.
- ב. שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 95 מ"ר לרבות ממי"ד. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות ששטחם לא יעלה על 75 מ"ר לרבות ממי"ד.
- ג. בהחלטת הוועדה המקומית נקבע כי בשטח הציבורי יקבע קו בנין 0 לקומת הקרקע לכיוון צפון, כך שמפלס הגג של קומה זו יתאים למפלס המעבר בין גן קורים לקומה המפולשת ברחוב רוקח. עוד נקבע כי המעבר גן קורין לקומה המפולשת שבבניין המגורים יכלול רק שטח שבתחום מגרשי המגורים.
- ד. יש להציג הסבר מלווה בחתכים לחיבור המגרש לגן קורין ויצירת מעברים כאמור בהמלצת הוועדה המקומית.
- ה. המרחק בין מגדל המגורים למבנה הציבורי 7 מ'. יש לבחון הגדלת קו הבניין של המגורים כפלי המבנה הציבורי.

הפרשות לצרכי ציבור

- א. ע"פי טבלה 3.2 בהוראות התכנית השטח הציבורי במצב נכנס קטן מהמצב היוצא. על התכנית להפריש אם בשטח מגרש או בשטחים מבוניים לצרכי ציבור ובכל מקרה השטח הציבורי לא יקטן במצב היוצא.
- ב. שטח המגרש הציבורי לא יפחת מ 550 מ"ר.

נוף סביבה

- א. יש להציג בתכנית את הציר הירוק לאורך הדופן המערבית של המגרש ויש לבחון את הכללת רחוב רוקח בקו הכחול של התכנית ולהציג פיתוח לאורך הדרך.
- ב. תיקבע זיקת הנאה לאורך הדופן המערבית של המגרש ברוחב של 3 מ'.
- ג. יש להאריך את זיקת הנאה בדופן המזרחית של המגרש עד למגרש הציבורי.
- ד. יש להציג בנספח הפיתוח חתך של המרחב הציבורי בדרך אבא הלל הכולל שביל אופניים, מרחב הליכה ורצועת עצים בהתאם לנספח הרחבות של תכנית המתאר.
- ה. תכנית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% משטח התכנית לצורך חלחול מי נגר.

חניה

- א. תקן חניה למגורים לא יעלה על 1:1
- ב. תקן חניה למסחר ולתעסוקה יהיה תקן 0
- ג. מומלץ כי לא ייחפר חניון מתחת למגרש הציבורי ויוקצו מקומות חניה לשטח הציבורי בתחום מגרש המגורים שיירשמו על שם הרשות המקומית.

מס' דף: 45

- ד. במסגרת הדיון במכינה העלה אדריכל העיר את החשיבות לצרוף החלקה המרחיבה את בית ספר אושא ואת חלקות הדרך (126 ו-279), לשכת התכנון המחוזית מצידה ביקשה לדון על נושא זה בוועדה המקומית ולקבל החלטה טרם הדיון בתכנית במחוז.
- ה. כמו כן במסגרת המכינה העלה היזם את אילוצי התכנון בבחינת החניון וביקש לבנות באופן חלקי בתת הקרקע של השטח הציבורי. בהקשר זה יוער כי במסגרת כתב ההתחייבות שנחתם עם היזם נעשתה הנחת עקרונית למקרה בו יקבע כי יש צורך בשימוש של היזם בתת הקרקע של השטח הציבורי. ככל שיעלה אילוץ זה ויעוגן סטטוטורית הוא יעשה בכפוף להקצאת מקומות חנייה ציבוריים שירשמו ע"ש העירייה וקביעת אופן תפעול החניון.
- ו. כמו כן נקבע כי במסגרת כתב ההתחייבות כי היזם יתכן ויבנה את השטח הציבורי ברמת גמר מלא בכפוף להחלטת ועדה בנושא.

א. חוות דעת אגף התכנון עבור ישיבת ועדת המשנה מס' 2023018 שנערכה ב-21/11/2023:
התכנית הכוללת מאפשרת בינוי של עד 35 קומות לאורך רחוב אבא הלל, באופן זה מקודמים פרויקטים רבים לאורך הציר. במקרה זה ישנה הזדמנות עירונית משמעותית להרחבת בית ספר אושא ומימוש ההפקעה בפועל לאורך רחוב אבא הלל תוך עמידה בתבנית הבינוי העירונית הקבועה.

צרוף חלקה 765 יאפשר את הרחבת בית ספר אושא וקבלת הזכויות העירוניות הקיימות למגורים במסגרת המגדל.
צרוף חלקות 126 ו-279 יאפשר את הרחבת הדרך בפועל ומתן רציפות למדרכה ושילי האופניים בהתאם לחתך הדרך.

בהתאם לכך נמליץ לוועדה המקומית:

1. להצטרף להגשת התכנית בכפוף לתנאים הבאים להמשך קידום בוועדה המחוזית:
2. הרחבת הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את חלקות 126 ו-279 ויכלול בקו כחול מפוצל את חלקה 765.
3. תוספת זכויות בהתאם ליחידות הדיור שנוספות.
4. גובה בינוי של כ 35 קומות.
5. אפשרות לחניה פרטית מתחת לשטח למבנים ומוסדות ציבור ככל שיוכח אילוץ תכנוני משמעותי ובכפוף להקצאת חניות ציבוריות ורישומן ובניית השטח למבנים ומוסדות ציבור ע"י היזם ברמת גמר מלאה.
6. תנאי לתעודת גמר הינו מסירת מבנה הציבור, החניות הציבוריות ופיתוח השטחים הציבוריים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתיקונים ובתנאים כפי שפורטו בהחלטת ועדת המשנה מס' 2018007 מיום 18.03.2018, ובשינויים המפורטים בחו"ד אגף התכנון.

- ב. להלן החלטת ועדת משנה מס' 2023018 שנערכה ב-21/11/2023:**
להצטרף להגשת התכנית בכפוף לתנאים הבאים להמשך קידום בוועדה המחוזית:
1. הרחבת הקו הכחול של התכנית כך שיכלול חצי צפוני מחלקה 126 ואת חלקה 279 במלואה ויכלול בקו כחול מפוצל את חלקה 765.
 2. תוספת זכויות בהתאם ליחידות הדיור שנוספות ויחידות התמורה בעבורן.
 3. גובה בינוי של כ 35 קומות.
 4. אפשרות לחניה פרטית מתחת לשטח למבנים ומוסדות ציבור ככל שיוכח אילוץ תכנוני משמעותי ובכפוף להקצאת חניות ציבוריות ורישומן ובניית השטח למבנים ומוסדות ציבור ע"י היזם ברמת גמר מלאה.
 5. תנאי לתעודת גמר הינו מסירת מבנה הציבור, החניות הציבוריות ופיתוח השטחים הציבוריים.
 6. חתימה על כתב שיפוי תואם תכנית תהווה תנאי להפקדת התכנית.

ג. רקע לדיון הנוכחי:

1. התכנית נדונה בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מספר: 2018007 בתאריך: 18.03.2018. הוועדה החליטה על המלצתה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.
2. התכנית נדונה בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מספר: 2020026 בתאריך: 18.11.2020. הוועדה החליטה על המלצתה בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.

3. ביום 08.06.2023 התכנית עברה תנאי סף ונקלטה בוועדה המחוזית.
4. התכנית נדונה בוועדת המשנה המקומית בישיבתה מספר: 2023018 בתאריך: 21.11.2023. הוועדה החליטה להצטרף להגשת התכנית.
5. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבתה מספר 112 בתאריך: 17.06.2024. בה הוחלט לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.
6. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבתה מספר 116 בתאריך: 09.09.2024. בה הוחלט על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.
7. התכנית נדונה בוועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה בוועדה הארצית בישיבתה מספר 117 בתאריך: 26.11.2024. בה הוחלט על צמצום קו הבניין מציר דרך ראשית מס' 482.
8. התכנית נדונה בוועדה המחוזית בישיבתה מספר 2025010 בתאריך: 28.04.2025. בה הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים ותיקונים.
9. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 26.10.2025. מס' ילקוט פרסומים: 13899. עמוד 506.
10. פורסמה הודעה מתוקנת על הפקדת תכנית ברשומות ביום 10.12.2025. מס' ילקוט פרסומים: 14028. עמוד 1666.

ד. הגרסה המופקדת
גרסת הוראות – 110
גרסת התשריט – 49

א. כעת מובאת בפני הוועדה התנגדות מהנדסת העיר:

להלן התנגדות מהנדסת העיר:

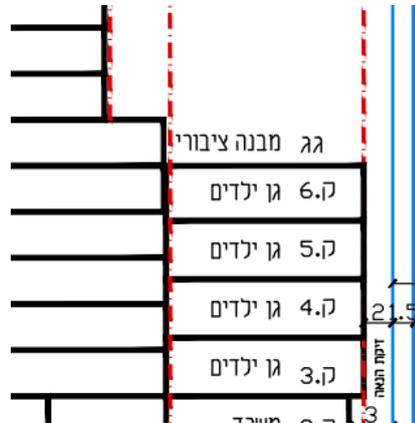
1. **יחס בין תכנית – תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הממצה את כל זכויות הבנייה ומחליפה את תכנית רג/340 על תיקוניה.**
בהתאם לכך נבקש לקבוע בסעיף 1.6 יחס החלפה לכל תכניות המתאר החלות אשר מוסיפות זכויות בנייה. כמו כן, נבקש להוסיף הערה לטבלה 5 בנוסח הבא: "תכנית זו ממצה את כל זכויות הבנייה במגרשים, לא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית רג/340 על תיקוניה".
2. **שטח דירה ממוצעת – תכנית זו קובעת זכויות בניה בשטח כולל, ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. בהוראות התכנית, לרבות בסעיף 4.1.2, לא נקבע שטח דירה ממוצעת. לאור הני"ל, נבקש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כך ששטח דירה ממוצעת לא יעלה על 95 מ"ר "פלדלת".**
זאת בהתאם להחלטת הוועדה להתחדשות עירונית מספר 116 מהתאריך 09.09.24 שקבעה סך זכויות בנייה למגורים בשטח של 13,775 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) עבור 145 יח"ד, שהם 95 מ"ר "פלדלת" לדירה בממוצע.
3. **גובה קומת מסחר – תכנית זו קובעת חזית מסחרית לכיוון רח' אבא הלל. בהוראות התכנית לא מוגדר גובה קומת קרקע מסחרית. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גובה קומת הקרקע לא תעלה על 5.5 מטרים. זאת בהתאם לתכניות המאושרות ממזרח ולצורך אחידות גובה קומת המסחר על דופן רחוב אבא הלל.**
4. **שימושים בשטח הציבורי המבונה – בהוראות התכנית לא נקבעו שימושים עבור השטח הציבורי המבונה. עבור שטח זה נבקש לקבוע שימושים של חינוך, רווחה, דת, קהילה ותרבות.**
5. **קומות האגף הציבורי המבונה – ישנה סתירה בין סעיף 4.1.2 ג' (3) לבין טבלה 5 לעניין האגף הציבורי המבונה. נבקש להשמיט סעיף זה או להתאימו לטבלה 5 כך שגובה המבנה יהיה עד 6 קומות.**
6. **מס' קומות עבור קומת מסד – במסגרת התכנית לא קיימת הגבלה למס' קומות המסד. נבקש לקבוע במסגרת טבלה 5 וואו בסעיף הבינוי כי גובה המסד למגורים לא יעלה על 7 קומות, כלומר, קומה אחת מעל המבנה הציבורי.**

מס' דף: 47

7. הממשק בין מפלס הגג הציבורי למסד המגורים – על מנת לייצר הפרדה בין גג המבנה הציבורי והמגורים, נבקש לא

לייצר פתחים בחזית הדרומית של קומה 7 לכיוון הגג הציבורי, כל עוד קיימת חפיפה בין האגף הציבורי והמסד.

כמו כן, נבקש להכניס הוראה, כך שתותר בנייה מעבר לקו הבניין עילי למסד המגורים לכיוון רחוב חרות ובקומה 7 בלבד, זאת לצורך הגנה מפני חפצים נופלים/הצללת גג המבנה הציבורי. נוסף על כך נדרש לייצר גמישות בזכויות הבנייה לעניין זה.



8. תכנית מגדל המגורים – בטבלה 5 לא קיימת התייחסות לתכנית מגדלית. נבקש לקבוע תכנית מגדלית של עד 42%

המהווה שטח של 700 מ"ר לפי 5 דירות בקומה, בשטח ממוצע של 95 מ"ר לדירה ו-15 מ"ר למרפסת. תכנית בסדר גודל כזה מקובלת לאופי הבינוי המוצע ותאפשר מבנה בעל פרופורציות תמירות.

9. קו בניין לרחוב רוקח – בתכנית כפי שנקלטה בוועדה המחוזית קו הבניין כלפי רחוב רוקח נקבע על 4 מטרים בקומת

הקרקע ו-3 מטרים מעל קומת הקרקע. לעומת זאת, בתכנית בגרסתה המופקדת קו הבניין כלפי רחוב רוקח הינו 3 מטרים בקומת הקרקע ו-1.5 מטרים מעל קומת הקרקע.

אנו סבורים כי צמצום של מטר אחד בקומת הקרקע ו-1.5 מטרים מעל קומת הקרקע עבור הבינוי המגדלי מייצרים קו בניין שאיננו סביר לבינוי מגדלי של 35 קומות.

היות ומדובר על דרך ברוחב זכות דרך של 10 מטרים, נבקש לשמור על קווי בניין של 4 עבור קומת הקרקע ו-3 מטרים עבור הקומות שמעל קומת הקרקע.

זאת על מנת לשמור על קו בניין של 3 מטרים אשר הינו קו בניין מינימלי עבור מבנים מרקמיים אשר ייתכן ויתוכננו בעתיד בהמשך הרחוב.

10. שטחי בנייה למגורים - החלטת הוועדה להתחדשות עירונית מספר 116 מהתאריך 09.09.24 קבעה סך זכויות

בנייה למגורים בשטח של 13,775 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

סך שטחי הבנייה הכוללים למגורים בתכנית המופקדת הינם 18,735 מ"ר.

משם, בהפחתת השטח העיקרי מסך השטחים הכוללים למגורים, מתקבל שטח שירות בהיקף של 6700 מ"ר

המהווים יחס של כ-55 אחוז ביחס לשטח עיקרי או 46 מ"ר ליח"ד.

נבקש לצמצם את שטחי השירות ל-40 מ"ר ליח"ד וסה"כ 5800 מ"ר שטחי שירות (המהווים כ-48% מסך השטח העיקרי).

כך שסך שטחי הבנייה למגורים יהיו בהיקף של 17,835 מ"ר.

שטחים לרווחת הדיירים - נבקש לחייב הקמת שטח לטובת דיירי הבניין, בעדיפות לקומה 7 (SKY-LOBBY)

בשל בקשתנו להפרדה בין גג האגף הציבורי ובשל הנסיגה לרחוב רוקח.

נבקש להשמיט בהוראות טבלה 5 סאף א' כי ככל ולא יתוכננו שטחים לרווחת הדיירים, זכויות אלו תתכלנה.

להוסיף סעיף סקילובי בנוסף לסעיף זה.

2. קווי בניין – נבקש שקווי הבניין יופיעו בטבלה 5 ללא הפניה לתשריט.

3. תנאים בהליך רישוי – נוסח סעיף 6.2 ס"ק 4 בתכנית המופקדת: "תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מסירת שטחים מבוניים לצרכי ציבור לידי הרשות המקומית".

נבקש לשנותו לנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בנייה, לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית ומסירתם לידי הרשות המקומית".

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התנגדות מהנדסת העיר בכפוף לחו"ד אגף התכנון

החלטות

לאשר את הגשת התנגדות מהנדסת העיר בכפוף לחו"ד אגף התכנון ובכפוף לתנאים הבאים:

- יש להרחיב את תוספת השטחים המשותפים עבור הדיירים בקומת ה-SKY LOBBY.

פרטי ההצבעה:

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

תכנית מתאר מקומית : 506-1004522**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026002 בתאריך : 25/01/2026

שם: רג/1856 תכנית להתחדשות עירונית ברח' שלם 35, כיכר הרב פרדס, ר"ג
נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 2,372.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 55 גרסת תשריט: 23

יחס	לתכנית
החלפה	506-0197871
החלפה	506-0213470
החלפה	506-0932194
כפיפות	506-1085653
החלפה	1045/רג
החלפה	340/רג
החלפה	ג/340/רג
החלפה	15/ג/340/רג
החלפה	21/ג/340/רג
החלפה	753/רג
החלפה	רג/מק/340/ג/33
החלפה	רג/מק/340/ג/9
כפיפות	תמא/2/4

גבולות התוכנית

התכנית גובלת ברחובות מ-3 כיוונים: רח' בניהו ממזרח, רח' כיכר הרב פרדס מצפון, רח' שלם ממערב. מדרום גובלת ב-2 מגרשי מגורים בכתובות: בניהו 32 ושלם 37.

בעלי עניין:פ.ט.ל ישראל בשלם 35 **יזם/מגיש:**אזורים בנין (1965) בע"מ **♦**טל אזולאי **♦ עורך התכנית:**עדן בר **♦****גושים/ חלקות לתכנית :****חלקות בשלמותן:**

גרש: 6142 חלקות: 237

מטרת הדיון

דיון בהגשת התנגדות מהנדסת העיר לתכנית

מטרת התכנית

התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה מגורים ובו 36 יח"ד ו 12- יחידות מסחר והקמת מגדל מגורים בן 25 קומות המכיל 122 יח"ד, חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה בהיקף של 500 מ"ר יחד עם הרחבת רחוב הרב פרדס.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך ייעודי הקרקע ממסחר לייעוד מגורים ה' ודרך מוצעת
- הריסת מבנה מגורים וקביעת זכויות והוראות בניה עבור הקמת מבנה למגורים בן 25 קומות עם 122 יח"ד ושטחי מסחר וכן קביעת זכויות בניה לשטחי ציבור מבונים בשטח של 500 מ"ר לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות וקהילה.
- קביעת קווי בניין כמפורט בתשריט.
- קביעת 20% מסך יח"ד כיחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד).
- קביעת הוראות למגרש תלת מימד עבור שימוש למרתף חניה מתחת להרחבת הדרך המוצעת.
- קביעת זכות מעבר להולכי רגל לציבור בתחום המגרשים.

פרטים:

הנדון: התנגדות מהנדסת העיר רמת גן לתכנית 506-1004522 - תכנית להתחדשות עירונית ברח' שלם 35, כיכר הרב

פרדס, ר"ג.

עיריית רמת גן רואה בחיוב תכניות התחדשות עירונית בשכונת רמת השקמה ומקדמת אותן ביתר שאת. עם זאת, במסגרת התנגדות מהנדסת העיר מצאנו לנכון להעלות פער משמעותי אשר פוגם בשטח הציבורי ולו פתרון תכנוני פשוט:

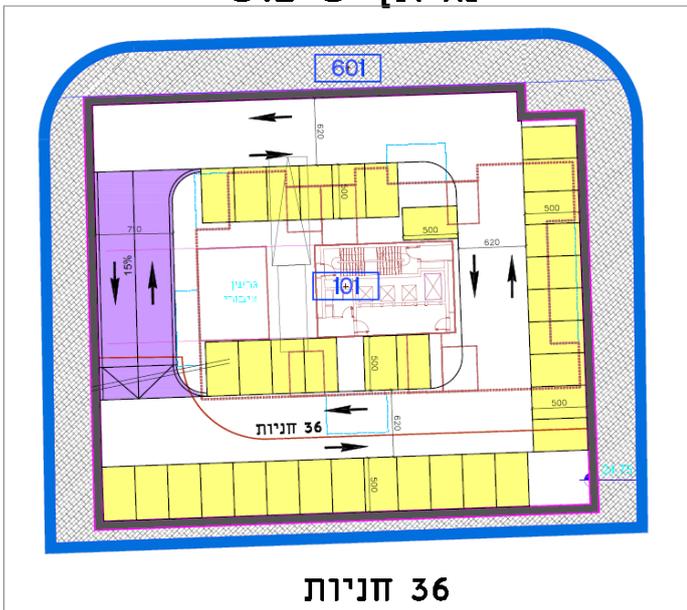
מס' דף: 51

לאחר עדכון תכנית 506-1004522 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית כחלק מהעדכון הוחלט כי יקבע רישום תלת מימדי בחלקה שבייעוד דרך קיימת (חלקה 601) ויתאפשר מעבר כלי רכב בתת הקרקע של חלקה זו. במהלך עבודת תיאום התכנית מול אגף התכנון הוצגו חלופות שונות וביניהן הוצגה חלופה שמראה תכנון שאינו כולל שימוש בתת הקרקע של חלקת הדרך, ראו חלופה תכנונית מטה. לפי התכנון המוצג חסרות 4 חניות בתכנון שאינו מתבסס על שימוש בתת הקרקע של חלקת הדרך. לאחר בחינת החלופה נראה לנו כי הנושא פתיר וניתן להוסיף עוד חניה לקומה בפניה שליד רמפת הגישה לחניון או לחילופין, לאשר 3 מכפילי חניה שייתרו את השימוש בחלקת הדרך. איננו רואים לנכון לאפשר שימוש בשטח עירוני ציבורי לצורך שטח סחיר, בעיקר בהתחשב בכך שישנם פתרונות ישימים בנמצא.

1. טבלת ביקוש

שימוש	יח"ד / מ"ר עקרי	רכב פרטי		נגישות לא להצמדה	רכב תפעולי	
		תקן	חניות		תקן	עמודות
מגורים	122 מ"ר	1:1	122	2 רגיל 1 גבוה	-	-
מסחר	420 מ"ר	1:50	14 [9 5	1 רגיל 1 גבוה	1:400	1
מבנה ציבורי	500 מ"ר	1:100		-	-	-
סה"כ			136	3 רגיל 2 גבוה		1
			141			

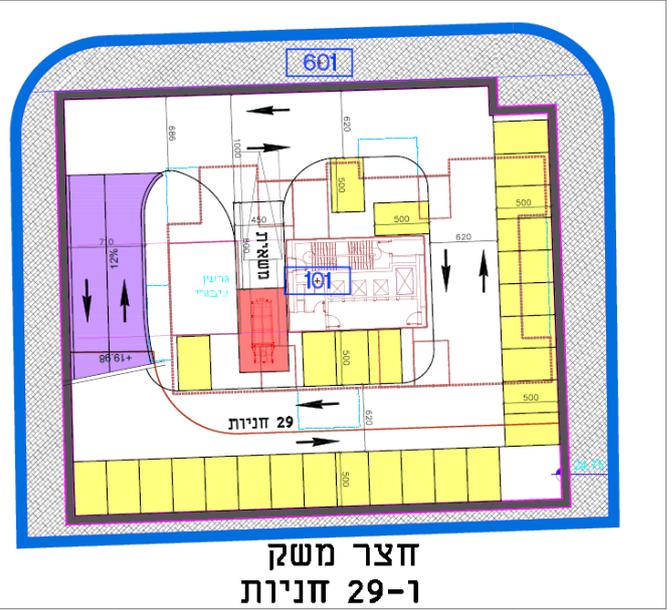
מרתף טיפוסי



36 חניות

מרתף 1 : 29 חניות
מרתפים 2-4 : 108 חניות
סה"כ : 137 חניות

מרתף 1



חצר משק
1-29 חניות

100%	קו כחול 2,369 מ"ר
77%	שטח חניון : 1,824 מ"ר
23%	שטח לא חניון: 545 מ"ר

המלצת מהנדס העיר
להגיש התנגדות מהנדסת העיר לתכנית

החלטות
לאשר את הגשת התנגדות מהנדסת העיר בכפוף לחו"ד אגף התכנון
ובכפוף לתנאים הבאים:
- יש להרחיב את תוספת השטחים המשותפים של הדיירים.

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

תכנית מתאר מקומית: 506-1427285**7: סעיף**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

שם: רג/מק/340/ג-100 - תכנית מתאר לעיגון הקלות

נושא: הודעה על מתן תוקף לתכנית

רמת-גן

שטח התוכנית: 16,393,310.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 16 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
כפיפות	506-0290858
שינוי	רג/1130
שינוי	רג/340
שינוי	רג/340/ג
שינוי	רג/340/ג/1
שינוי	רג/340/ג/15
שינוי	רג/340/ג/21
שינוי	רג/340/ג/3
שינוי	רג/817
שינוי	רג/מק/340/ג/11
שינוי	רג/מק/340/ג/11/
שינוי	רג/מק/340/ג/19
שינוי	רג/מק/340/ג/21/
שינוי	תממ/156
שינוי	תממ/314
שינוי	תממ/מק/6

בעלי עניין:

ועדה מקומית רמת גן

רות עירית שרת

יזם/מגיש:**עורך התכנית:****גושים/ חלקות לתכנית:****מטרת הדין**

הודעה על מתן תוקף לתכנית.

מטרת התכנית

שינוי הוראות תכנית רג/340 על תיקוניה. קביעת הוראות בינוי ליעודי מגורים, בהתאם למדיניות ההקלות שהייתה נהוגה בוועדה המקומית והרשות המקומית.

עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בינוי עבור מגרשים ביעודי מגורים בנושאים הבאים:

1. מס' קומות מעל ומתחת לקרקע
2. גובה קומה
3. מרתפים משותפים
4. תוספת זכויות בניה
5. ניווד שטחי בניה בין קומות המבנה
6. קווי בניין
7. בנייה בקומת הגג
8. הוראות בינוי לגגות משופעים וקמורים
9. מרפסת שרות
10. מחסנים
11. חצרות אנגליות ומונמכות
12. בריכות שחיה ובריכות זרמים
13. גדרות ושערים

פרטים:**1. רקע כללי:**

במסגרת תיקון 134 לחוק, תוקנו סעיפים 147(א) ו-151 לחוק התכנון והבניה, באופן שקובע כי לא ניתן להגיש בקשה להקלה, מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002, עבור תוכניות שהופקדו עד ל-1.1.23, במסגרת הליכי רישוי.

החל ב-1.1.2025 פג תוקפן של הוראות המעבר, שנקבעו במסגרת התיקון לחוק, ומכאן שלא תתאפשר הגשת בקשה להקלה בהיתר.

מס' דף: 54

תכנית זו מציעה להטמיע תכנונית את השינויים, אשר עד היום אושרו במסגרת הליך של הקלות בשלב הרישוי, זאת בהתאם להוראות הדין ולמדיניות הועדה המקומית לטובת יצירת אחידות והשוואת תנאים. התכנית קובעת הוראות בינוי אשר נותנות ביטוי לאופי המקום ולצרכיה הייחודיים של העיר רמת גן, בנושאים הבאים: קומות מעל ומתחת לקרקע, גובה קומה, תוספת זכויות בניה, ניווד זכויות/ שטחי בניה בין קומות המבנה, קווי בניין, הבלטות מרפסות, בנייה בקומת הגג, הוראות בינוי לגגות משופעים וקמורים, מרתפים משותפים, מחסנים, חצרות אנגליות ומונמכות, בריכות שחיה, וגדרות. התכנית חלה בכל תחום שיפוט רמת גן - בכלל יעודי המגורים, כולל מגורים בעלי חזית מסחרית. התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע ו/ או את המגרשים, שנקבעו בתכניות מאושרות.

2. מצ"ב חוות דעת היועץ המשפטי ומהנדסת העיר על פי סעיף 61א(ג)(1) לחוק התכנון והבניה.

3. מצ"ב חוות דעת מהנדסת העיר לפי סעיף 61א(ג)(4) לחוק התכנון והבניה.

4. התכנית נדונה להפקדה בישיבת ועדת המשנה 2025013 שנערכה ב-13/07/2025.

חוות דעת אגף התכנון:

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הטכניים הבאים:

- למחיקה סעיף היטל השבחה פרק 6.1.1 לנוכח הנחיות מנהל התכנון שקובעות שאין לחזור בהוראות התכנית על הוראות חוק.
- לעדכון סעיף מרתפים משותפים בהתאם לנוסח שאושר ע"י היועמ"שית.
- לעדכון אופן הצגת ביטול סעיפים מתכניות קודמות - יש להתייעץ עם מנהל התכנון ולוודא דרך עדכון.
- יש לתאם סעיף שימור עם המחלקה לשימור באגף התכנון ולהטמיע בהוראות התכנית.

בישיבת ועדת המשנה מס' 2025013 שנערכה ב-13/07/2025 הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בחוות דעת אגף תכנון ובכפוף לתנאים הבאים:
הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לשינויים.

פרטי ההצבעה:

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

5. הפקדת התכנית:

- התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 19/09/2025.
- שלטים הוצבו ברחבי העיר רמת גן בתאריך 16/09/2025.
- פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט בתאריך 14/09/2025.
- התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך: 18/09/2025. מס' ילקוט פרסומים: 13837. עמוד: 9923.
- ביום 09/11/2025 נקבע ע"י הוועדה המחוזית כי **התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה** (פרוטוקול מצורף לסדר היום).

6. במהלך תקופת ההתנגדויות הוגשה התנגדות אחת ע"י ארגון הקבלנים - מחוז דן. התנגדות נתמכת בתצהירו של מר מתיתיהו מגן, יו"ר הארגון, בפני עו"ד דנה פריד אושיראל.

להלן עיקרי ההתנגדות:

1. סעיף 1.6 - יחס בין תכניות:

- 1.1 מבוקש להבהיר כי אף אם תכנית מאושרת קודמת אינה מנויה ברשימת התכניות בטבלה 1.8, הרי שתכנית זו חלה בעניינה ומשנה אותה (בנושאים המפורטים בתכנית).
- 1.2 **בהערה מס' 3 לטבלה** עוסקת במקרה בו בעבר כבר אושרה "הקלה או זכות מכוח תכנית מאושרת אחרת", אז "לא יתאפשר מימוש זכויות חוזר לאור אישור תכנית זאת".
נדרש להבהיר ולדייק את האמור בהערה 3, כך שיהיה ברור כי במקרה האמור, ניתן יהא לקבל היתר מכוח התכנית **באותו הנושא, אולם בקיזוז מה שהותר כבר בעבר**, כפי שמצוין ומובהר גם בס' 4.1.2(ב)(1) העוסק ב"שטחי בניה".

2. סעיף 4.1.2(א) - "קומות":

- 2.1 התכנית המופקדת מבקשת להוסיף 2 קומות מגורים מקום בו התכנית המאושרת מאפשרת מבנים בני 3-4 קומות, ו-3 קומות מגורים מקום בו התכנית המאושרת מאפשרת מבנים בני 5 קומות, ובלבד שרוחב

זכות הדרך מולם הינה 6 מטרים או יותר. כן, מובהר כי האמור "לא יגבור על הוראות תכנית המתאר הכללנית, במקרה של סתירה".

2.2 על כן, מבוקש כי הגבלת תוספת הקומות תתייחס אך ורק להוראות התכנית הכללנית, כך שכל שלפי התכנית הכללנית ניתן להוסיף במגרש מסוים יותר קומות מזה המוצע לעיל, האמור יתאפשר (בגבולות התכנית הכללנית כמובן).

3. סעיף 4.1.2(ג) - "קווי בניין" :

3.1 ס"ק (1) מאפשר בניה מעבר לקו בניין צידי או אחורי בסטייה של 7% מהקבוע בתכנית, אולם זאת אך ורק בצמודי קרקע. מבוקש לאפשר סטייה כאמור גם במקרה של בנייני מגורים שאינם "צמודי קרקע", וכן מבוקש כי היקף הסטייה יהיה עד 10% מהקבוע בתכנית התקפה (בהתאם לת' 2(6) ו-7) לתקנות סטייה ניכרת).

3.2 מבוקש לאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי (חזית), בהתאם "לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לת' 2(5)2(ב) לתקנות סטייה ניכרת).

3.3 מבוקש לאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע בקו בניין "0"

3.4 הבלטת מרפסות: נראה כי נפלה טעות עריכה בס"ק (2.1) סייפא- שם צויין "לדיון בהפקדה", אמרה אותה יש למחוק.

3.5 הסעיף מצמצם באופן משמעותי את האפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, וקובע איסור על הבלטה מעבר לגבולות המגרש. הוראה זו אינה תואמת את המדיניות הנהוגה ברמת-גן לאורך השנים, במסגרתה אושרו בעקביות הבלטות מרפסות מעבר לקו מגרש כאשר הדבר נדרש מבוקש לשמר את האפשרות לאשר הבלטות מרפסות, בהתאם לאופן שנוהל עד היום.

3.6 בקשה לתוספת בנייה למבנה קיים לא תותנה בעמידה בקווי בניין מחמירים יותר מאלו שנקבעו ואושרו בעבר לאותו בניין.

4. סעיף 4.1.2(ו) - "בריכות שחייה" :

4.1 מבוקש להבהיר כי המונח "בריכות שחיה" כולל במסגרתו גם "בריכות זרמים" (ג'קוזי).

4.2 ס"ק (3) העוסק בבריכות שחיה בגנות, מתיר הקמת בריכות רק כאשר מדובר בגג המוצמד לדירה, ואשר קיימת אליו גישה מתוך אותה דירה. מבוקש לתקן הוראה זו כך שמגבלת הגישה תבוטל וניתן יהא לאשר גם בריכה בגג מוצמד שהגישה אליה אינה מתוך הדירה.

5. תיקונים וסעיפים נוספים נדרשים :

5.1 הקלה בקביעת מפלס הכניסה הקובע והגבהתו עד 60 ס"מ לעומת מפלס הרחוב- ההקלה האמורה, שהייתה נהוגה ברחבי רמת גן לאורך השנים, שימשה כלי תכנוני חיוני להתמודדות עם מורכבויות ניקוז במגרשים שונים, ואפשר יצירת חיבור תקין למערכות הניקוז העירוניות במקרים שבהם תנאי הטופוגרפיה או מצב התשתיות לא איפשרו פתרון אחר. על כן, מבוקש להטמיע הקלה זו בדבר גמישות קביעת מפלס הכניסה הקובעת ב- 60 ס"מ.

5.2 גמישות נדרשת בקשר ל"טיפול בנגר עילי" ו- "חלחול" - מבוקש כי ייקבע במסגרת התכנית שניתן יהא להגדיל את תכסית הבינוי במגרש עד 85%, ככל שיוכח כי שימוש באמצעי חלחול מכניים ו/או חלופיים (כדוגמת בורות חלחול) הינו מספק.

7. התכנית נדונה בהתנגדויות בישיבת ועדת המשנה מס' 2025023 שנערכה ב-24/12/2025:

חו"ד אגף התכנון:

לשמוע את המתנגדים ולקבל החלטה בהתנגדויות שהוגשו.

8. הדיון בהתנגדויות התקיים בישיבת ועדת המשנה 2025023 שנערכה ב-24/12/2025 ובה הוחלט:

א. מענה להתנגדויות:

1. סעיף 1.6 יחס בין תכניות:

1.1 לטענה בהערה מס' 1 לטבלה מבוקש לוודא כי אף אם בעבר אושרה תכנית נקודתית במגרש, התכנית שלענייננו כמובן תגבר עליה ותשנה את הוראותיה בנושאים הספציפיים -

לדחות את ההתנגדות.

תכניות שלא אוזכרו בסעיף 1.6 תבחנה בהתאם לכללי פרשנות ליחס בין תכניות.

1.2 לטענה כי נדרש להבהיר בהערה מס' 3 לטבלה, ולדייק את האמור בהערה 3, כך שיהיה ברור כי במקרה האמור, ניתן יהא לקבל היתר מכוח התכנית באותו הנושא,

אולם בקיזוז מה שהותר כבר בעבר, כפי שמצוין ומובהר גם בס' (1.2ב4.1) העוסק ב"שטחי בניה." -

לקבל את ההתנגדות.

לא ניתן יהיה לאשר זכות מכוחה של תכנית זו אשר מומשה ואושרה במסגרת הקלה טרם אישורה של תכנית זו.

2. סעיף (4.1.2) – "קומות":

2.1 מבוקש כי הגבלת תוספת הקומות תתייחס אך ורק להוראות התכנית הכוללת, כך שככל שלפי התכנית הכוללת ניתן להוסיף במגרש מסוים יותר קומות מזה המוצע לעיל, האמור יתאפשר (בגבולות התכנית הכוללת כמובן) – וזאת בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי ס' 62א(א)4א(א) ו-62א(ד) לחוק -

לדחות את ההתנגדות.

תכנית זו הינה תכנית מכוח סעיף 62א(א)9(א) לחוק התכנון והבניה ועל כן היא אינה מוסיפה זכויות ואו קומות מעבר למה שניתן היה להוסיף במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002. מגרשים לגביהם מבוקשת תוספת קומות מעבר למה שניתן לאשר מכוח המקור הסטטוטורי דלעיל, ידרשו לקדם תוכניות עצמאיות. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מענה זה קיבל אישור יועצת משפטית לוועדה המקומית לאחר הדיון בהתנגדויות.

3. סעיף (4.1.2) – "קווי בניין":

3.1 ס"ק (1) מבוקש לאפשר סטייה כאמור גם במקרה של בנייני מגורים שאינם "צמודי קרקע", וכן מבוקש כי היקף הסטייה יהיה עד 10% מהקבוע בתכנית התקפה (בהתאם לת' (6) ו(7) לתקנות סטייה ניכרת) -

לדחות את ההתנגדות.

לנושא בנייה רוויה – מתוקף התחדשות עירונית קיימת תכנית בניינית בתהליך, אשר תקבע זכויות בניה וקווי בניין לבניה חדשה. לנושא הגבלת הסטייה בצמודי קרקע עד 7% - מדובר שיקול תכנוני, אשר נועד לצמצם את הסטיות הנרחבות במרווחים.

3.2 מבוקש לאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי (חזית), בהתאם "לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לת' (5)ב2) לתקנות סטייה ניכרת -

לדחות את ההתנגדות.

ניתן לאשר סטייה זו מקו בניין קדמי מכוח תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) תשפ"ג-2023.

3.3 מבוקש לאפשר בניית מרתפים בתת הקרקע בקו בניין "0" (כפי שהיה נהוג עד היום וכן בהתאם לס' 62א(א)4(א) לחוק.) -

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

תכנית רג/340/ג/1/3, הקובעת קו בניין 0 (אפס) למרתפים, תתווסף בסעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות קודמות ביחס כפיפות.

3.4 לטענה כי בנוגע להבלטת מרפסות: נראה כי נפלה טעות עריכה בס"ק (2.1) סיפא- שם צויין "לדיון בהפקדה", אמרה אותה יש למחוק -

לקבל את ההתנגדות.

מדובר בטעות סופר. המילים "לדיון בהפקדה" ימחקו מהתקנון.

3.5 יש חשיבות לשמר את האפשרות לאשר הבלטות מרפסות, בהתאם לאופן שנוהל עד היום. לפיכך נדרש לתקן את הסעיף ולאפשר חריגת מרפסות גם מעבר לגבולות המגרש מקום בו האמור נדרש -

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

כוונת התכנית לא היתה לבטל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית לסטות מקו בניין לטובת הקמת מרפסות על פי התנאים הקבועים בסעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970. למען הסר ספק ולמען הסדר טוב לסיפא של סעיף 4.1.2 (ג) (2.1) יתווסף כלהלן: אין באמור לעיל כדי לבטל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית לסטות מקו בניין על פי דין. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מענה זה קיבל אישור יועצת משפטית לוועדה המקומית לאחר הדיון בהתנגדויות.

3.6 מבוקש לעגן במפורש כי בקשה לתוספת בנייה למבנה קיים לא תותנה בעמידה בקווי בניין מחמירים יותר מאלו שנקבעו ואושרו בעבר לאותו בניין -

לדחות את ההתנגדות.

בנייה חדשה ותוספות בניה מחוייבות לעמוד בקווי הבניין הקבועים. אין לוועדה סמכות לאשר סטיה מעבר לכך.

4. סעיף (14.1.2) – "בריכות שחייה":

4.1 ראשית, מבוקש להבהיר כי המונח "בריכות שחיה" כולל במסגרתו גם "בריכות זרמים" (ג'קוזי) -

לקבל את ההתנגדות.

המונח "בריכות זרמים" יתווסף להוראות התכנית.

4.2 ס"ק (3) העוסק בבריכות שחיה בגגות, מתיר הקמת בריכות רק כאשר מדובר בגג המוצמד לדירה, ואשר קיימת אליו גישה מתוך אותה דירה. מבוקש לתקן הוראה זו כך שמגבלת הגישה תבוטל וניתן יהא לאשר גם בריכה בגג מוצמד שהגישה אליה אינה מתוך הדירה -

לדחות את ההתנגדות.

לא יותרו בריכות שחיה בגגות שהגישה אליהם אינה מתוך דירה. לא תינתן יותר מכניסה אחת ליחידת דיור מתוך חדר המדרגות המשותף, למעט בריכת שחיה ו/או בריכת זרמים אשר שייכת לכלל הדיירים.

5. תיקונים וסעיפים נוספים נדרשים

5.1 לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית הקלה בקביעת מפלס הכניסה הקובע והגבהתו עד 60 ס"מ לעומת מפלס הרחוב- מבוקש להטמיע הקלה זו בדבר גמישות קביעת מפלס הכניסה הקובעת ב- 60 ס"מ -

לדחות את ההתנגדות.

הנחיה זו מקומה בהנחיות מרחביות, עפ"י תקנות התכנון והבניה קיים שיקול דעת לוועדה לאשר עד 1.2 מ'.

5.2 גמישות נדרשת בקשר ל"טיפול בנגר עילי" ו- "חלחול" -0. ולמען שמירת גמישות תכנונית נדרשת ותכנון מיטבי, מבוקש כי ייקבע במסגרת התכנית שניתן יהא להגדיל את תכסית הבינוי במגרש עד, 85% ככל שיוכח כי שימוש באמצעי חלחול מכניים ו/או חלופיים (כדוגמת בורות חלחול) הינו מספק -

לדחות את ההתנגדות.

(נראה שקיימת טעות סופר בסעיף ההתנגדות והכוונה היא להגדיל התכסית מעבר ל- 85%). המגבלה תואמת לתמ"א 1 ואין צורך להטמיע הוראה זו בתכנית זאת, ובכל מקרה, גם טרם ביטול ההקלות נושא הקטנת שטח חילחול כפוף לשיקול דעת רשות המים.

פרטי ההצבעה:

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

8. בישיבה מספר: 2026001 בתאריך 11/01/26 טרם אישור הפרוטוקול הוצעה הבהרה לפרוטוקול הדיון בהתנגדויות

מתאריך 24.12.2025:

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 תנאים 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 תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

9. רקע לדיון הנוכחי:

התכנית עודכנה בהתאם להחלטת וועדת המשנה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומובאת כעת לדיון לצורך מתן תוקף.

המלצת מהנדס העיר
לאשר מתן תוקף לתכנית.

החלטות
אישור התכנית למתן תוקף

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

תכנית מתאר מקומית: 506-0883249**סעיף: 8**

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

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

רמת-גן

שטח התוכנית: 47,625.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 28 גרסת תשריט: 19

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

גבולות התוכנית

בין דרך מוטה גור לבין ביי"ח תל השומר

בעלי עניין:

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

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

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

מטרת הדין

הארכת תוקף החלטה קודמת על הפקדת התכנית.

מטרת התכנית

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

עיקרי הוראות התכנית

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

פרטים:

1. רקע כללי – תכנית רג/1489

מס' דף: 60

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של רמת גן, ממזרח לבית החולים תל השומר ומדרום למחנה הצבאי. התכנית חלה בתחום השיפוט המורחב של רמת גן הכולל שטחים שהועברו מתחום שיפוט אפעל. תחום התכנית משתרע בין דרך מוטה גור (תדמ"ת 2004) במזרח לבין שטחי בית חולים תל-שומר במערב. השטח הכולל של המתחם 159,830 מ"ר, מרבית השטח בבעלות פרטית וחלק קטן בדרום המתחם בבעלות רשות מקרקעי ישראל.

יעוד השטח

עיקר שטח התכנית הינו ביעוד חקלאי. הרצועה המזרחית והדרומית של תחום התכנית ביעוד דרך. הקצה הצפוני של התכנית כולל רצועת דרך ושצ"פ, ובפינה המערבית של תחום התכנית כלולים קטע מבי"ח תה"ש ודרך, הכל ע"פ הפירוט הבא: חלק מחלקות 15 ו-60 בגוש 6232 וחלק מחלקות 27, 28, 33, 36, 37, 40, 41 בגוש: 6233 בשטח כולל של 114157 מ"ר הינם ביעוד חקלאי על פי תכנית R-6 שפורסמה לתוקף ביום 26/3/42 י.פ. 1180. חלק מחלקות 27, 33, 36/7, 40/1, 199,200 בגוש: 6233 וחלק מחלקה 44 בגוש 6232 בשטח 24,750 מ"ר דרך קיימת עפ"י תדמ"ת 2004 שפורסמה לתוקף ביום: 23/5/06 י.פ. 5531 ותג"פ/586 שפורסמה לתוקף ביום: 13/10/96 י.פ. 4448 חלק מחלקות 1, 40/1, 36/7, 200 בגוש: 6233 וחלק מחלקות 15, 60 בגוש 6232 בשטח: 6179 מ"ר שטח לעיצוב נופי (דרך) המיועדת כציר לרכבת הקלה עפ"י תכנית תדמ"ת 2004. חלק מחלקות 200, 33, 36, 37, 40, 41, 60 בגוש: 6233 בשטח: 9991 מ"ר - נוף כפרי פתוח (שטח חקלאי/מבנה צבאי) ע"פ תכנית תדמ"ת 2004. חלק מחלקות 199,200 בגוש: 6233 בשטח 3463 מ"ר - שצפ עפ"י תג"פ 586. חלק מחלקה 27 בגוש: 6233 בשטח 1288 מ"ר אזור מגורים מיוחד-בית חולים עפ"י תכנית רג/865. בשנת 1999 הוכנה במקום תכנית ביוזמת בעלי הקרקע, 1/1200 שעיקר יעודה שינוי יעוד הקרקע החקלאית, והקמת 1200 יח"ד בבניה רוויה, בגובה עד 17 ק'. התכנית הועברה ישירות לוועדה המחוזית ללא המלצת הועדה המק', נכון להיום: התכנית נסגרה. מדרום מערב למתחם התכנית קודמה במסגרת ועדת אונו שכונת מגורים - תכנית קא/298, על אדמות מ.מ.י. בשטח 125,000 מ"ר הכוללת 2,900 יח"ד, תעסוקה ומסחר. קידום התכנית הופסק עם העברת השטחים לרמת גן.

במהלך 2009-2010 הוגשה ונדונה בוועדה המקומית תכנית שעיקריה:

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

הוצע בתכנית:

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

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

שטח מגרשי מגורים + שפ"פ כ-50 ד' (כ-40 ד' למגורים וכ-10 ד' שפ"פ). שטח עיקרי של 141,020 מ"ר (כ-282%)

מס' יח"ד: 1282 (שטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר) (כ-26 יח"ד/ד) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 124,386 מ"ר גובה עד 13 ק' מעל מפלס הכניסה.

בשטחי הש.פ. המיועדים לפינוי משחק, מעבר הולכי רגל ורכבי אופנים ושטחים פתוחים - תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ורכבי האופנים.

מסחר + רצועת שפ"פ:

שטח מגרש כ-44 ד'.

שטח עיקרי: 4,400 מ"ר (כ-100%)

שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1320 מ"ר גובה עד 4 ק' מעל מפלס הכניסה.

מבני ציבור

סה"כ שטח מגרשים כ-29 ד', הכוללים:

מגרש צפוני בשטח של כ-16.8 ד', הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב בשטח של כ-2.6 ד' במפלס הדרכים,

מגרש דרום-מזרחי בשטח של כ-9 ד' ועוד 3 מגרשים בשטח של כ-1 ד' כל אחד במרכזי מתחמי המגורים.

סה"כ שטח עיקרי: 40150 מ"ר ו-1000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 12,700 מ"ר גובה: במגרש הצפוני (הגדול) - 7 ק'.

בשאר המגרשים - 3 ק' (מעל מפלס הכניסה הקובעת).

שצ"פ: שטח מגרשים - כ-16 ד'.

דרכים: כ-59 ד'.

2. בישיבת בישיבת ועדת המשנה 2009012 שנערכה ב: 19.07.2009 הוחלט:

לשוב ולדון בתכנית לאחר:

1. עדכון התכנית לעניין היקף השטח המיועד לשב"צ.

2. בחינת עדכון בבינוי ובמידת הצורך במתווה התשריט.

3. בישיבת ועדת משנה מס' 2010003 מיום 07.02.2010 הוחלט:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית מתוקנת כדלהלן:

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

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

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

6. מאז דיוני הועדה המקומית, עודכנה התכנית, והוגש כתב שיפוי.

להלן פרטי התכנית המעודכנת רג/1489:

מוצע בתכנית:

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

פירוט ייעודי הקרקע:

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

זכויות:

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

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

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

גובה עד 13 ק' מעל מפלס הכניסה.

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

תכליות מגורים ג':

מגורים ושירותים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, חניות במפלס המרתף, למעט חנית אורחים

לאורך הרחוב הראשי חזית מסחרית.

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

גבולות המגרשים.

הנחיות מיוחדות:

1. תשתיות: כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים, כמו כן, תהייה זכות העברת תשתיות ניקוז, ביוב, אספקת מים וקווי חשמל דרך החלקות.

2. הגבלות בגבה הבניה: הגבה המירבי המותר לבניה לרבות מנופים גורונים הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותכנית זו.

3. איכות סביבה: חדרי השנאים יותקנו במקומות ללא כל קיר, רצפה או תקרה משותפים עם יחידת מגורים, כמו כן תובטח

החדרת מי נגר בהתאם לתכנית שתאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

4. חברת ניהול: תחול חובת התקשורת עם חברת ניהול להבטחת תחזוקת המבנים, החניונים והשטחים הפתוחים במגרשים.

תעסוקה:

שטח מגרש כ-21 ד'

שטח עיקרי 45000 מ"ר + 10000 מ"ר עיקרי תת קרקעי המהווה 258% משטח המגרש שטח שרות על קרקעי 20000 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי 75000 מ"ר. גבה המבנה 6-9 ק' מעל 5 ק' מרתף. החניה כולה תת קרקעית על תקרת המרתף מילוי אדמה בגבה 1 מ'. תכליות אזור תעסוקה: משרדים ומעבדות לחב' ביוטק כל השירותים הנלווים לרבות ח. אוכל, ח. כושר, מועדונים, בקומת הקרקע – שירותי מסחר.

אזור מסחר:

שטח מגרש כ-5 ד' די'.
שטח עיקרי: 5000 מ"ר + 1000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (כ-120%)
שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 2500 מ"ר
גבה עד 6 ק' מעל מפלס הכניסה מעל 3 ק' מרתף

מבני ציבור

סה"כ שטח מגרשים כ-23 ד', הכוללים:
מגרש צפוני בשטח של כ-18 ד', סמוך לו בצפון מגרש בשטח כ-3 ד' (2.7)
עוד 2 מגרשים בשטח של כ-1 ד' בין מתחמי המגורים.
סה"כ שטח עיקרי: 52000 מ"ר ו-12300 מ"ר מתחת למפלס הכניסה המהווים כ-280% משטח המגרש
סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 25,500 מ"ר
גובה: במגרשים הצפוניים מעבר למתחמי המגורים - 9 ק' מעל 4 ק' מרתף.
בשאר המגרשים - 4 ק' מעל 2 ק' מרתף
תכליות אזור לבניני ציבור: בית ספר, מועדון מבוגרים, גן ילדים, מעון ילדים, בית כנסת ומוסדות ציבור כלל עירוניים.

שצ"פ: שטח מגרשים – כ-9.5 ד'.

דרכים: כ-46 ד' + 10 ד' לטיפול נופי.

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

חוות דעת המחלקה המשפטית:

המחלקה המשפטית אינה מתנגדת לבקשה זו.

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

כדי לא לעכב את התוכנית החשובה הזו שבה ייבנו הרבה יח"ד, ניתן להסכים לבקשה. תשומת ליבכם למכתב השני בו מבוקש כי תנאי בתקנון יהיה כי בעלים שלא נתנו כתב השיפוי ואביב חתמה עבורם כעת, לא יוכלו לקבל היתר בנייה עד אשר לא יחתמו על כתב השיפוי הקיים (שעליו חתמו כולם).

חוות דעת מחלקת התכנון לדיון ועדת המשנה 2012005:

א. לעניין כתב השיפוי:

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

ב. להלן הערות בהתייחס למסמכים המעודכנים:

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

1. בישיבת ועדת המשנה מס' 2012005 שנערכה ב: 05.02.2012 הוחלט:

א. לעניין כתב השיפוי:

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

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

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

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

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

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

1. יש להציג תיאומים עם גורמים רלוונטיים, לרבות עורכי תכנית הצל וכן קבלת חוות דעת חברת נ.ת.ע לתכנון המוצע. יש להציג את סקר העצים, סקר הקרקעי ומסמכי האיחוד וחלוקה.
2. יש להציג בחינה פרוגרמטית לשטחי ציבור (שצ"פ ושב"צ).
3. יש להציג את ערכיות מקבצי העצים בתחום התכנית והתאמת הבינוי המוצע לנושא זה.
4. קיים אתר טבע עירוני – גבעות תל השומר. הנושא ייבחן על ידי המתכננים במטרה לשלבו בצורה מיטבית בתכנון השכונה.
5. מערך הרחובות והשבילים יעודכן על ידי יצירת קישוריות של צירים ירוקים ושטחים ציבוריים.
6. יש להוסיף סימון לשבילי אופניים בתכנית ולהציג את דרך השתלבותם במערך הדרכים הכולל ובשבילים הירוקים.
7. יש לעדכן את התכנית כך ששטחי השפ"פ יהיו שדרה ירוקה וחלק ויזואלי משצ"פ.
8. השטח מזרחית לדרך מוטה גור יסומן ביעוד קרקע "תכנון לעתיד" ויירשם על שם המדינה.
9. יש להציג מיקום אופציונאלי להקמת מסוף תחבורה בתחום התכנית ולאורך תוואי הקו הסגול, תוך פירוט דרישות המסוף.
10. יש לבדוק מול משרד התחבורה את הצורך בעריכת בדיקה תחבורתית לתכנית זו, לאור כלל הבדיקה התחבורתית הנערכת בימים אלו בבקעת אונו.
11. את המסמכים המתוקנים יש להציג בפני הוועדה המקומית רמת גן לשם קיום דיון בהמלצה להפקדת התכנית.

להלן עדכון בדבר התקדמות התכנון (2015):

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

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

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

3. הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 828 מיום 19.10.2015, בה הוחלט:**להפקיד את התכנית לאחר שתתקון בתנאים הבאים:**

1. תחום התכנית – יתוקן כך שהשטח המסומן ל"תכנון בעתיד", הנכלל בתמ"ל 1001 (תא שטח 801,802 ו-803), והשטח הדרום מערבי המאושר בתג"פ/586 (תאי שטח 501, 702 ו-901) ודרך מספר 2 (תא שטח 703) בדרום התכנית יוצאו מתחום התכנית.
2. זכויות בנייה, יחיד ושימושים:
 - א. סך זכויות הבנייה למגורים הינו 127,300 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם 13,056 מ"ר למרפסות. סגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.
 - ב. מספר יחיד יהיה 1,088.
 - ג. שטח ממוצע ליחיד 105 מ"ר שטח עיקרי.
 - ד. 20% מסך כל יחיד יהיו קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
 - ה. מחסנים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.
 - ו. סך השטח העיקרי למסחר הינו 11,978 מ"ר.
 - ז. סך השטח העיקרי לתעסוקה הינו 40,517 מ"ר.
 - ח. סך הזכויות למבני ציבור הינו 29,526 מ"ר.
 - ט. השימושים במבנים למוסדות ציבור יהיו לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות, משרדי עירייה ושימושי דת רק בצירוף לאחד מהשימושים המפורטים.
 - י. המסמך הפרוגרמתי יעודכן ויועבר לוועדה המקומית.
 - יא. להוסיף שימוש לדירור מוגן ביעוד "מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור".
 - יב. לא תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.
1. בינוי:
 - א. יתווספו הנחיות לבינוי לחזית מסחרית על דופן הרחוב.
 - ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע.
 - ג. אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה הבנייה המירבי.
 - ד. תיאום עם משרד הבריאות לעניין גובה הבנייה המירבי (בגין מנחת ההליקופטרים).
 - ה. תצוין זיקת הנאה הדדית בין המרתפים של מגרשים צמודים לכניסה ומעבר בין החניונים.
 - ו. שימוש לטרנספורמציה יותר בכל מרתף.
 - ז. אישור הוועדה המקומית למסמך בינוי ועיצוב אדריכלי טרם הגשת היתר בנייה.
 - ח. איחוד קומת הקרקע מותנה בנוסף בהסכמת בעלים, בהסכמת רשות הרישוי.
2. סביבה:
 - א. הטמעת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. אתר טבע עירוני:
 - הוספת הנחיות אקולוגיות לאתר הטבע העירוני כחלק ממערך המפות ובהתייחס להיבטי תחזוקת האתר, לרבות בתקופת הבנייה.
 - סימון מלוא אתר הטבע העירוני בתשריט כרסטר בכל הייעוד.
 - במגרש 601 שטח טבע עירוני, לא יותרו הקמת מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
 - א. תתווסף הוראה לנטיעת עצי צל לאורך מד/רכות, שבילי הולכי רגל ובשטחים הבין-בניינים, וכן הוספת התניית ביצוע הנטיעות כתנאי לאכלוס מבני המגורים בסמיכות לציר.
 - ב. עומק אדמה גננית מעל מרתף חנייה לאורך רחוב מספר 4 על רצועת זיקת ההנאה יהיה 2.0 מטר רציף.
 - ג. יש להתיר 15% שטח לחלחול.
3. תנועה:
 - א. קבלת חו"ד משרד התחבורה.
 - ב. מסוף תחבורה:
 1. מסוף התחבורה הדרומי יבוטל (שכן מתוכנן להיות בתחום תכנית דרום תל השומר).
 2. מסוף התחבורה הצפוני יוגדר כמסוף עבור תחנות המתנה בלבד.
 - א. סימון שבילי אופניים והוספת הנחיות מתאימות בהוראות.
 - ב. הוועדה המחוזית מאשרת הקלה מתמ"א 3 לדרך אזורית מספר 4612 מ-80 מטר ל-40 מטר.
 - ג. הוועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית על מתן הקלה לדרך מספר 4612 מ-40 מטר ל-24 מטר.
 - ד. קבלת חו"ד עדכנית של נ.ת.ע.
 - ה. יתוקן סעיף 7.1 שלביות ביצוע: תנאי להיתר בנייה יהיה סלילת דרך גישה למתחם התכנית באחת מהאפשרויות הבאות: סלילת קטע מוטה גור מדרך 461 עד לצומת דרך מספר 2 וממנה עד הצומת עם דרך מספר 4. לחלופין, סלילת קטע מוטה גור מרחוב דורי עד צומת דרך מספר 3 וממנה עד לצומת עם דרך מספר 5.
- ו. חניה:
 1. החנייה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
 2. החניות לשימושים סחירים תהיינה בתת הקרקע למעט חניות תפעוליות, חניות אורחים טעינה ופריקה.
 3. במגרשים המשלבים מגורים ומסחר ותעסוקה ומבני ציבור תופרד חניית המגורים מחניות למסחר ותעסוקה.
 4. לא תותר הצמדת חניות לשימושי מסחר ותעסוקה.

- ז. התאמה לחו"ד יועצת תנועה ללשכת התכנון מיום 1.9.15.
4. תשתיות :
- א. הטמעת חו"ד יועצת התשתיות ללשכת תכנון ביום 30.8.15.
- ב. הטמעת חו"ד משרד הבריאות בהתאמה לאישור הוועדה המקצועית למים וביוב.
- ג. תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.
- ד. בד בבד עם ביצוע הבנייה יפותחו התשתיות, שטחי הציבור הנדרשים בתחום התכנית והנגישות אליה.
5. כללי :
- א. בהערה 2 לטבלה 5, ניווד זכויות הבנייה יותר רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת לקרקע באותו מגרש בהיקף של עד 5%. לא יותר ניווד משירות לעיקרי.
- ב. תיקון טבלת האיזון והקצאה. הטבלה תאושר על ידי יועץ שמאי לוועדה ותוצג בפני הוועדה.
- ג. ההוראה בסעיף 4.5.1 (1) בתקנון המחייבת בהסכם ויתור על תביעות לפי סעיף 196 לחוק – תימחק.
- ד. תכנית רג/340 על שינוייה לא תחול.
- ה. כתבי שיפוי יוגשו לעת מתן תוקף באופן יחסי. הגשת כתבי שיפוי לא תחול על רשות מקרקעי ישראל.
- ו. תתווסף הוראה על הפקעה ורישום שטחי הציבור בתיאום עם היועצת המשפטית לוועדה המחוזית.
- ז. קבלת חוות הדעת מהגורמים השונים תהיינה בתוך 21 יום מיום קבלת החלטה זו.
- ח. תאום הוראות התכנית עם היועץ המשפטי.
- ט. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
4. **הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 841 מיום 19.09.2016. הוחלט :**
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.10.2015 החליטה הוועדה כי לאור חו"ד המשרד להגנת הסביבה, אשר לפיה בין היתר נדרשה בדיקת המרחק משטח התכנית לחומרים מסוכנים, מיקום ייעודי הקרקע ישונה כדלקמן: החלפה בין מגרשים 402 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-301 שפוצל (מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור) על פי המסומן בתשריט גרסה 14, ללא שינוי בסך הזכויות לשטח העיקרי ובשטחי קרקע דומים.

5. **הועדה המחוזית דנה בתכנית בישיבתה מספר 844 מיום 28.11.2016. הוחלט :**
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.10.2015, הוצגו טבלאות האיזון וההקצאה המתוקנות בפני הוועדה, והוחלט להפקידן.

6. **הפקדת התכנית:**

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

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

מוצע להגיש התנגדות לתכנית, כלהלן :

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

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

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

אי-עמידה בתנאי ההפקדה

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

1. תנאי מס' 2.1 – "המסמך הפרוגרמתי יעודכן ויועבר לוועדה המקומית" – לא בוצע.
2. תנאי מס' 4.4 – "הטמעת חו"ד המשרד להגנת הסביבה" – לא בוצע. חמור מכך, נוכח חו"ד המשרד עולה כי התכנית כלל לא היתה בשלה להפקדה.

הערות כלליות

1. **מימוש התכנית** – תכנית זו מציעה הקמתה של שכונת מגורים המנותקת מחלקי העיר המפותחים, שכונה שאינה חלק מרצף עירוני קיים היכול לתת מענה לכלל הצרכים העולים משכונה בהיקף כזה. כלל התשתיות הנדרשות להקמתה של השכונה אינן בתחום הקו הכחול ולמעשה בשטח לא קיימות תשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז וכו' וכמובן שלא קיימות תשתיות תנועה ותחבורה ואפשרות פיזית להגעה לשטח התכנית. הווה אומר שעל מנת לממש את הבניה בשטח זה על הרשות המקומית לבצע פעולות נרחבות של הקמת תשתיות וחיבור

מס' דף: 66

למערכות תשתיות ראשיות שטרם תוכננו. זאת ועוד, התשתיות הנדרשות להקמתה של השכונה, חלקן תשתיות ברמה ארצית ומחוזית, כלל לא תוכננו.

בהוראות התכנית נקבע כי התשתיות ושטחי הציבור יפותחו בד בבד עם פיתוח הבנייה. מאחר ששכונה זו מנותקת מכלל שכונות העיר, גם בשנים הבאות לאור אי פינוי מחנות צה"ל הסמוכים, עולה שהרשות תהיה מחויבת להקים את כל סוגי השירותים הציבוריים ללא יכולת להסתמך של שירותים עירוניים הקיימים בשכונות סמוכות.

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

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

בכל מקרה יש להבהיר בהוראות התכנית שתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה קיומן של תשתיות דרכים, חשמל, מים, ביוב וניקוז וכדומה עד גבול שטח התכנית, ותנאי לאכלוס יחידות הדיור בשטח התכנית יהיה השלמת הפיתוח והקמת תשתיות דרכים, חשמל, מים, ביוב וניקוז בתחום שטח התכנית ואף הקמת חלק מבנייני הציבור באופן שיאפשר מתן שירותים מספקים ליחידות הדיור שמבוקש לאכלסן. לא סביר להטיל על הרשות המקומית את חובת פיתוח כלל התשתיות, חלקן תשתיות ברמה ארצית ומחוזית, מעבר לגבול התכנית על מנת לאפשר את הקמתה של שכונה זו.

2. **התניות תחבורתיות** – בתכנית נקבעה התניה תחבורתית אחת למעשה המגבילה את הוצאת היתרי הבניה לתעסוקה. במקום בו מוצעת בניה לכמות כה גדולה של יחידות דיור ב- 18 מגרשים, סביר היה להתנות דווקא את הקמת חלק מהמגורים בהתניות התחבורתיות ולא את התעסוקה הכלולה בשלושה מגרשי בניה בלבד. לפיכך יש לשנות את ההתניה התחבורתית כך שתנאי להקמת 50% מיחידות הדיור יהיה הפעלת שני הצמתים.

3. **התניות והנחיות סביבתיות** – בחוות הדעת הסביבתית שנערכה ע"י לשם-שפר, כלולה הצעה להוראות התכנית (פרק ד', עמוד 62 במסמך) המהווה למעשה יישום של חוות הדעת. ההצעה כוללת הנחיות למניעת מפגעים בזמן העבודות, ביניהן הוראות לנספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה, הנחיות לצמצום מפגעי רעש בשלב ההקמה, הנחיות לצמצום מפגעי אבק בשלב ההקמה, הנחיות בדבר אתר התארגנות, הנחיות לטיפול בעודפי עפר. כמו כן, כולל הפרק הנחיות לניהול אתר הטבע העירוני, התייחסות לזיהום אוויר בחינונים תת"ק, התייחסות לרעש וזיהום קרקע, והנחיות למניעת מטרדים בעירוב שימושים.

כל אלה – לא הוטמעו בהוראות התכנית! אם כך מה הצורך בנספח איכות סביבה???

הדבר היחיד שהוטמע הוא מניעת בניה במגרש התעסוקה הגדול ביותר בתכנית! יש לבטל הגבלה זו לאחר השלמת הבדיקות הסביבתיות שהרי לא יעלה על הדעת שיוקמו בסופו של יום רק יחידות הדיור ותימנע בנייתם של כ- 25,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר המהווים את הבסיס הכלכלי לקידומה של תכנית זו.

4. **טיפול בזיהום קרקע ומים** - התכנית לא לוותה בסקרים לעניין זיהום קרקע ומים. מאחר שטרם הועברו בדיקות שנעשו בתחום הבסיס הסמוך ולאור החשד לקיום זיהום, מתעוררת סוגיית ניקוי הקרקע והטיפול בזיהום מים, באם קיימים, בשטחים הציבוריים. בהתאם לתפיסה של "המזהם ישלם" יש לקבוע בתכנית כי לעניין השטחים הציבוריים הטיפול בקרקע ובמים יהיה על חשבון המדינה ויהווה תנאי לקידום הבניה במתחם. לחילופין יש לקדם סקרים מקדימים טרם אישורה של התכנית על מנת לאמוד את היקף הבעיה והאם היא קיימת.

5. **מנחת בית החולים** – בחו"ד המשרד להגנת הסביבה נשמטה ההתייחסות למנחת בית החולים, הגם שזה קיים ללא היתר וללא אישורים מתאימים. המשך קיומו בבית החולים ודאי ומחויב, כפי שהדגיש נציג צה"ל בדיון בותמ"ל לגבי מתחם תמ"ל 1023, לפיכך יש להשלים את הבחינה הסביבתית גם בנושא זה לאור הקרבה לשכונה.

6. **הסמיכות למסלול הרצת טנקים** – בימים אלה מקודמת הקמתו של מסלול הרצת טנקים חדש בסמיכות לשכונה. לא הועבר תסקיר השפעה על הסביבה לגבי מסלול זה וכמובן שלא הוטמעו ההנחיות הנדרשות על מנת לאפשר קיומם של חיים סבירים במתחם. יש להשלים בחינה זו ולהטמיע את הנדרש בהוראות התכנית ובתכנון עצמו.

7. **שכונה מגוונת** – מדובר בחלק עתידי מעיר ולכן רצוי וכדאי שהשכונה תתוכנן למגוון אוכלוסיות, מגוון מחירים וכו'. בתכנית לא נקבעו הוראות לעניין תמהיל יחידות דיור (למעט בנייתן של יחידות דיור קטנות), הקמת מעונות, דיור מוגן ואף דיור להשכרה. לפיכך יש לשנות את ייעודם של חלק מהמגרשים המיועדים לבניה למגורים לדיור מיוחד הכולל מעונות ודיור מוגן על מנת לאפשר למגוון האוכלוסיות לגור בכפיפה אחת בשכונה. לא ניתן להתייחס לשטחי הציבור כפוטנציאליים למתן מענה לצורך זה. בנוסף יש לקבוע הוראות לעניין דיור להשכרה או לעניין דיור בר השגה.

8. **היקף האוכלוסיה בשכונה** – התכנית קובעת שטח דירה ממוצעת (לדירות שאינן דירות קטנות) של כ- 127 מ"ר (115 שטח עיקרי, בניגוד להחלטת ההפקדה + ממ"ד ששטחו 12 מ"ר). לפיכך סביר ששכונה זו תאכלס במשפחות גדולות או לחילופין תקודמנה בקשות להוספת יחידות דיור. יש לצמצם את שטח יחידות הדיור/לצמצם את מספר יחידות הדיור או לחלופין להגיש פרוגרמה לצרכי ציבור על מנת שניתן יהיה לבחון את היקף שטחי הציבור הנדרשים בגין התכנית (בייחוד לאור הבעייתיות במיקומה המנותק של השכונה). כמו כן יש לקבוע בהוראות התכנית שתוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת.

9. מעמד וסיווג התכנית – התכנית נקבעה כתכנית מפורטת אולם מאחר שהיא מבקשת לשנות את תכנית תדמ"ת/2004 ו-R/6 הגבוהות ממנה במדרג התכניות, יש לשנות את סוג התכנית לתכנית מתאר מקומית.
10. העברת התכנית לרשויות הגובלות – נקבע בתכנית כי היא גובלת בשטח גלילי. כבר לפני כשנתיים התקבלה החלטה לגבי חלוקת שטח מחנה תל השומר ממזרח לדרך מוטה גור בין קריית אונו לאור יהודה. מן הראוי היה להעביר תכנית זו להערוותיהן של שתי רשויות אלה כרשויות גובלות, גם אם טרם נחתמה מפת הגבולות ע"י שר הפנים.
11. יחס לתכניות תקפות – ברמת גן אושרה תכנית רג/340/ג/52 (506-0213470) לעניין הבניה במגרשים שייעודם ציבורי. יש להחיל תכנית זו על המגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור בתכנית.
12. רקע התכנית – בסעיפים שונים של התכנית צוין שטח תכנית שונה (ראה שטח מצב מאושר טבלה 3.2 עמ' 13 לעומת מצב מוצע עמ' 14) יש לערוך את התכנית על רקע מדידה אנליטית (שחזור גבולות) ולעדכן בהתאם לצורך את שטחי המגרשים במסמכי התכנית ובטבלאות ההקצאה והאיזון. זאת כדי להמנע מאי-התאמה בין שטחי המגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון לבין שטחיהם בתצ"ר. אי-התאמות מסוג זה ימנעו רישום, כקבוע בסעיף 32(ד) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016.

איכות סביבה

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

1. בדיקת חומרים מסוכנים:

- הוכן סקר סיכונים שהוגש 5.9.16 במסגרת מסמך ההשלמות. הסקר נבדק ע"י מיכאל אביר וד"ר צבי הר ציון ולפי ההערות שלהם משתמע שהסקר אינו בשל להסקת מסקנות וקביעת הנחיות ביצועיות להוראות התוכנית.
- הם מערערים על החישובים שבוצעו עבור הגז אטילן אוקסיד (רעיל ומסרטן) שמאוחסן באתר הגלילים בדרום מזרח ביה"ח תה"ש. בנוסף חושבו מרחקים לא נכונים.
- לא הוצגו נתונים נכונים לאחסון פורמאלדהיד. הפער הוא בין 40 ליטר שהוצגו בסקר לבין מיכל בנפח 2 קוב שקיים בפועל וידוע למשרד.
- לקידום התוכנית נדרשות בנספח א' השלמות בחישובים והתאמת התוכנית לתוצאות הסקר או התקנת אמצעים להתקנת מרחקי ההפרדה ממקורות הסיכון בתוכנית.
- אין לתת תוקף לתכנית ללא השלמת סקר הסיכונים, עד לאישורו ומתן פתרונות והנחיות להוראות התוכנית. מלכתחילה לא היה ראוי להפקיד את התכנית במצב זה. לא ברור מה מידת הסיכון לתושבי השכונה ולמבקרים באזור המסחר/ תעסוקה. שטחים אלה כוללים רצפטור ציבורי.**

2. רעש מבית החולים:

- ע"פ בדיקתה של גב' חנה סטריק, רכזת הרעש, קיימת חריגה משמעותית מאד במפלסי הרעש החזויים עבור המגורים בשעות הלילה והפתרון של מיגון דירתי אינו נותן מענה לדרישת התקן.
- המלצותיה של חנה סטריק הן:
- להימנע ממיקום שימושים רגישים בשורת המגרשים המערבית של התוכנית.
 - לחילופין, השתקת כל המערכות המכניות בבית החולים עד לעמידה בקריטריון.
- לא ברור כיצד ניתן ליישם את המלצות – האם לוותר על מגרשים בתוכנית, איך ניתן לחייב את בית החולים להשתיק את המערכות המכניות בדרום בית החולים כאשר הוא פועל עשרות שנים בשטח וקדם לשכונה.
- לכן גם בדיקת הנושא האקוסטי עדיין אינה בשלה למתן הנחיות בהוראות התוכנית, לא בשלה להפקדת התכנית ומקל וחומר למתן תוקף.
- בצד המזרחי של התוכנית חנה אינה צופה למטרדי רעש והיא מאשרת את הדו"ח של משרד הביטחון.
 - נדרשת הוספת תנאי למתן היתרי בניה – סעיף 6.1:
- המחלקה הסביבתית של עיריית רמת גן תבדוק את היתרי הבניה גם בהיבטים של רעש התחבורה מהכבישים הראשיים ומתן פתרונות.

1. איכות אוויר:

נבדק ע"י צחי אסא.

- לא הוגשו נתונים לגבי מקורות פוטנציאליים למפגעי איכות האוויר מהבסיס של הצבא. לא ברור האם יש מטרדי אבק וריחות. מסמך ההשלמות הסביבתי שהוכן ע"י משרד לשם – שפר לא הציג נתונים.

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

2. קרינה:

נבדק ע"י יעקב ברדה.

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

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

3. קרקעות מזוהמות:

סקר היסטורי לבדיקת הקרקע נבדק ע"י עמיר אשד.

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

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

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

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

4. אקולוגיה:

הסקר של מנחם אדר נבדק ע"י ערן בורוקוביץ.

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

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

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

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

1. אישור תכנית רג/1489:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. הרחבה ופירוט על מטרות התכנית :

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

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

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

6. ישיבות עבודה שהתקיימו באגף הנדסה:

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

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

יודגש כי התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה ולא מוסיפה על המאושר בתכנית התקפה. רצון המתכננים הוא לעדן את תכנית המבנים ולצמצמם וכן לשנות את מערך המסחר בחזית רחוב מוטה גור ולהעתיק חלק מזכויותיו אל מגרש 302 הניצב בדופן הצפונית לצד הדרך המובילה אל הכניסה המזרחית המתוכננת במתחם בית חולים תל השומר. יו"ר הוועדה המקומית ומהנדסת העיר חייבו את המשך קיום החזית המסחרית ברחוב מוטה גור ואת מניעת הפגיעה ברציפות המסחר לאורך הרחוב. עוד נטען כי יש לשמור על אחידות הבנייה גם במגרשים שלא צורפו אל תחום התכנית בשל הרכב הבעלויות הנפרד. אדריכל העיר ביקש לראות תכניות מפורטות יותר של תכנית המבנים המוצעים וכן את תכנית קומת הקרקע ואת הקומה הטיפוסית במבנים החדשים. כמו כן, נדרש היה להציג את שטחי המסחר ואת מיקומם.

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

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

שטחי מסחר (ברוטו)		גובה (מ')		מס' קומות		שטחי בניה מוצעים		שטחי בניה קיימים		גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד	מגרשים	
ניוד (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	קיים (מ"ר)	מוצע	קיים	מוצע	קיים	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
	-	-	96.50	86	13	11	ללא שינוי	ללא שינוי	3024	7560	4439	מגורים	101
	-	-	96.50	86	13	12			3024	7560	4380	מגורים	102
	-	-	96.50	86	13	12			3024	7560	4090	מגורים	103
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3328	מגורים	104
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3729	מגורים	108
	-	-	96.50	86	14	12			3360	8400	3590	מגורים	109
182- עיקרי 45- שירות	300 עיקרי 75 שירות	482 עיקרי 120 שירות	96.50	86	12	12			2184	5460	2085	מגורים ומסחר	202
120- עיקרי 30- שירות	300 עיקרי 75 שירות	420 עיקרי 105 שירות	96.50	86	14	12			2184	5460	2078	מגורים ומסחר	204
182- עיקרי 45- שירות	300 עיקרי 75 שירות	482 עיקרי 120 שירות	96.50	86	14	12			2184	5460	2076	מגורים ומסחר	205
952- עיקרי 238- שירות	400 עיקרי 100 שירות	1352 עיקרי 338 שירות	96.50	86	12	10			1260	3150	2372	מגורים ומסחר	208
355- עיקרי 88- שירות	1645 עיקרי 412 שירות	2000 עיקרי 500 שירות	96.50	86	12	10			2520	6300	3879	מגורים ומסחר	209
-	1,431	1,431	96.50	86	13	10			3195	7987	2131	מסחר תעסוקה ומבני"צ	301A
-	3,569	3,569	84.70	84.70	13	10			9375	23443	5298	מסחר ותעסוקה	301B
1790+ עיקרי לתעסוקה 447+ שירות לתעסוקה	1,000	1,000	96.50	86	12	9	2477	7877	2030	6087	1882	מסחר ותעסוקה	302

7. החלטת ועדת המשנה 2021026 מתאריך 15.12.21

החלטות

להפקיד את התכנית לאחר תיקונה, בהתאם לתנאים הבאים:

א. תוספת קומות -

בתכנית החדשה במצב המוצע מבוקשת עלייה של 2-3 קומות לכל אחד מהבניינים בתחום התכנון. לאחר בדיקה מעמיקה שנערכה באגף התכנון, נמצא כי עלייה זו ותוספת הקומות אינה מחויבת לצורך מימוש הזכויות. אף על פי כן, התקבלה הערת עורך התכנית כי ע"י עליה בגובה המבנים ניתן יהיה להביא לגיוון תמהיל הדירות.

התב"ע המאושרת קבעה 20% דירות קטנות, לפיכך לצורך מימוש כלל הזכויות שניתנו ובמסגרת מספר היחידות שנקבע (702 יח"ד) מתקבלות בכל קומה 3 דירות שגודלן מעל 125 מ"ר וכן דירה קטנה בשטח 75 מ"ר.

באמצעות תוספת הקומות המבוקשת יתקבל תמהיל המשלב דירות בנות 4 חדרים בשטח של כ- 110 מ"ר, אשר אינן מתאפשרות בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המאושרת היום.

לפיכך, נבקש לאשר את תוספת הקומות המבוקשת ובלבד שיצוין כי העלייה לגובה הינה לשם גיוון תמהיל הדירות בלבד ולא כדי להוות תשתית לתוספת זכויות בנייה מ"הוראת שבס" או הוראות עתידיות דומות.

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

ב. תכסית וקו בניין -

התכנית המוצעת מצמצמת את תכסית הבינוי מעל הקרקע מ- 45% (מצב מאושר) ל- 35% (מצב מוצע). לאחר בדיקה שנערכה באגף התכנון נמצא כי תכסית של 35% מייצרת נפחי בניה של כ- 700 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח בנוי לבניין אחד. לפיכך, צמצום תכסית הבינוי ל- 35% הינה פועל יוצא של תכנון מפורט והקטנה זו

הייתה נעשית בכל מקרה. עוד נמצא כי במרבית החלקות ניתן היה לקבוע תכנית קטנה יותר של כ- 30%.

בשל נפחי הבינוי המתקבלים בתכנית הנוכחית יש לשנות את קווי הבניין כך שיהיה קו בנין נפרד לכל מבנה.

במגרשים 101-104, 108-109 המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-12 מטר.

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

ג. בינוי -

1. כפי שהודגש בפגישות תיאום מקדימות עם אדריכל העיר, לא מקובל המצב לפיו רמפות כניסה לרכבים מתחילות במרכז המגרשים. תכנון זה יוצר מצב שמרבית השטח המשותף מוקדש למסעה. תכנון דומה מוצג במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח שאושרה לשכונה, אף על פי כן, ככל שמקודמת תכנית בסמכות מקומית - נבקש בהזדמנות זאת גם לשפר את המרחב הציבורי. יוער כי לאור הבקשה לפתרון אשפה פנאומטי אנו צופים כי ניתן יהיה לשפר משמעותית את נושא כניסת הרכבים.

במגרשים מספר 101-104 ו-108-109 אנו רואים לנכון קידום של מרחב אורכי רציף בכיוון צפון-דרום אשר מקשר בין כל המגרשים ויוצר מרחב פעיל ופתוח בין כל שני בניינים שחולקים מגרש. בהתאם לכך תנאי לאישור התכנית הוא תיאום תכנון מול אדריכל העיר לנושא הפיתוח והכניסות לרכבים. יבחן פתרון לפיו שיפוע הכניסה לרכבים יתחיל באזור קו הבניין, בעוד הפיצול של הכניסה לחניונים יהיה מקורה לגמרי ויאפשר מרחב רציף ונגיש במפלס הקרקע. יותר מעבר פינני נגיש לרכב כיבוי לצד הרמפה ובלבד שיהיה כחלק ממרחב השטח הפתוח ע"י ריצוף מחלחל/דשא. התכנון של מספר הכניסות לרכב יעשה לאור הערות התנועה בסעיף 1 ו-2.

הפתרון שיאושר ע"י אדריכל העיר יובא לבחינה ואישור אגף התנועה.

2. פרט לנושא כניסת הרכבים ושיפור המרחב בין הבניינים (בהתאם לסעיף הקודם) התכנון המופיע בנספח הבינוי והתנועה יתאם לתכנית העיצוב שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 2019022 מיום 28.11.2019

3. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא יותר שכפול חזיתות המבנים באופן גורף עבור כל טיפוס בינוי. חזיתות המבנים יהיו מגוונות ובשפה עיצובית משותפת.

4. במרווח הקדמי הצמוד לחזית מסחרית תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

5. יבחן מול אגף התכנון רישום זיקות הנאה במגרשים גובלים עבור גישה משותפת לחניונים.

6. בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית התקפה רג/1489 מיום 13.12.2017 – "התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף" יש לציין בהוראות התכנית כי תוקפה של התכנית הנוכחית הינו מיום אישורה של תכנית רג/1489.

ד. תנועה -

1. נספח התנועה יתוקן בהתאם לסעיפים לעיל ולהערות אגף התנועה בעירייה. תקן החניה יקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לתקן התקף והמלצת אגף התנועה.

2. צמצום מערך ומספר החניות יביא להקטנת כמות הכניסות לרכב ע"פ מפתח של כניסה אחת ל - 500 חניות. יש להציג את התיקון בנספח התנועה.

3. יש לכלול בנספח התנועה תכנון לשבילי אופניים ברוחב 2.5 מ' לכל הפחות בכלל הרחובות.

4. יש לכלול בנספח התנועה התייחסות לקווי נת"צ ומרחקים מקווי רק"ל. כמו כן תידרש התייחסות לרוחב מדרכות מתאימות, לרצועות הליכה וכן רצועות דופן/עזר למיקום תאורה.

5. יש לערוך תיאום עם חברת נת"ע לנושא שטחי ההתארגנות של הרכבת הקלה.

ה. איכות סביבה -

1. פינני אשפה : תנאי להיתר הוא תכנון וביצוע מערכת פנאומטית אשר תפנה

- את הפסולת מכל המגרשים נשוא התכנית. יש לעשות תיאום עם אגף שפ"ע והחברה הכלכלית.
- במסגרת תכנון המערכת יבחן מתן תשתית לחיבור למגרשים : 207-206, 203, 103-101, 110.
2. תנאי לאישור התכנית קיום תיאום מול החברה הכלכלית להנחת תשתית פנאומטית.
- ו. תנאים להפקדת התכנית -
- הגשת כתב שיפוי מטעם היזם ואישורו על ידי השירות המשפטי בעירייה.
 - הסכם עם אגף הנכסים ו/או האגף לפיתוח כלכלי בנוגע לשלבויות ומימוש התכנית ובפרט מבנה התעסוקה שבמגרש 302.
 - אישור רת"א לשינויים בגבהים המבוקשים בתכנית.
 - תיקונים בטבלת הקצאות והאיוון בהתאם לחוות הדעת של המשרד לפיתוח כלכלי בעיריית רמת גן.
 - אישור אגף התכנון לתכנית.
 - אישור אגף התנועה לתכנית.
 - אישור יועצת הפיתוח של הועדה המקומית.
- ז. תנאים למתן היתרי בניה -
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון ו/או היתר לעבודות חפירה או דיפון יהיה חתימה על הסכם מול אגף הנכסים למילוי כל הוראות התכנית התקפה ותכנית זו וחתימה על הסכם פיתוח ככל וידרש.
2. תנאי לקבלת היתר בניה - אישור אדריכל העיר לתכנון המבנים, לעיצוב ולפיתוח המוצעים בתכנית זו.
- ח. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף התכנון וביניהם -
- יש להוסיף הערה לטבלה 5 : תוספת הקומות מכוח הוראות תכנית זו, הינה לשם גיוון תמהיל הדירות.
 - יש לבחון אפשרות לשינוי בגוון ובסימון קווי הבניין, לצורך שיפור הקריאות של תכנית הבינוי.
- ט. תוקף החלטת ההפקדה – 4 חודשים.

פרטי ההצבעה:

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

20. התכנית נדונה בוועדת המשנה בישיבתה מספר 2025005 בתאריך 09.03.2025 ובה הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים ובתיקונים כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

21. רקע לדיון בוועדת המשנה בישיבתה מספר 2025005:

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

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

1. מצב מוצע:

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

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

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים והתיקונים הבאים:

א. איחוד וחלוקה:

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

בהתאם להערת היועצת המשפטית נבקש כי השמאי אשר ערך את טבלאות ההקצאה יבהיר במסמך הנלווה שלו אילו שינויים ערך ולאילו מטרה. זה לא עולה מתוך המסמך ששלח ובכך עלול להקשות על מתנגדים פוטנציאלים להתנגד ככל שיבקשו לעשות כן. כמו כן נבקש טבלה מסודרת שמסבירה איזה בעלי קרקע מועברים לאיזה מגרש.

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

ב. מגבלות בניה לגובה:

תכנית זו עושה תיקון סטטוטורי למגבלות גובה טיסה ע"י תיקון טבלה 5 וסף גובה הבניה. תיקון זה סותר את פרק 6 להוראות התכנית הראשית ולכן יש צורך בעדכון הפרק. יבחן מול היועצת המשפטית אם תיקון זה הינו בסמכות ועדה מקומית. התיקון עצמו יעשה בהתאם לנוסח שהוציא ועדת מר"ם באישורה מתאריך 19.12.2021. את התיקון יש לעשות במלואו כולל עדכון טבלה 5 בהתאם לסעיף 1-3 בהחלטת מר"ם ועדכון סעיף 6 לתכנית בהתאם לסעיפי משנה א וב לסעיף 3.

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

ג. תוספת קומות -

בתכנית החדשה במצב המוצע מבוקשת עלייה של 1-3 קומות לכל המגרשים בתחום התכנית. לאחר בדיקה שנערכה באגף התכנון, נמצא כי עלייה זו ותוספת הקומות אינה מחויבת לצורך מימוש הזכויות. אף על פי כן, התקבלה הערת עורך התכנית כי ע"י עלייה בגובה המבנים ניתן יהיה להביא לגיוון תמהיל הדירות. **העליה במספר הקומות תותר רק במגרשים שטרם נמצאים בהליך של היתר בניה בעת תיקון מסמכי התכנית.** וזאת מכיוון שמגרשים שבהליך היתר קיבלו את תוספת הקומות בהקלה. אנו מבקשים להמנע מכפל תוספות גם בתב"ע וגם בהיתר. יש לעדכן את התוספת רק בעבור המגרשים הרלוונטים בטבלה 5.

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

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

ב. תוספת יחידות דיור -

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

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

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

ג. תכסית -

התכנית המוצעת מצמצמת את תכסית הבינוי מעל הקרקע מ- 45% (מצב מאושר) ל-35% (מצב מוצע) בעבור מגרשים 101-104 תיקון זה הינו תיקון חשוב ומהותי ועליו לחול על כל המגרשים.
 עם זאת מוצגת תכסית כמו שנקבעה בתכנית המקורית של 60-65% בעבור חלקות ביעוד מגורים ומסחר (מגרשים : 202, 204, 205, 208, 209) תכסית זו משקפת תכסית בנין בשטח של 12000 מ"ר. הדבר אינו מקובל והינו תוצר תכנוני מסיבי. נבקש להשלים את התיקונים ולהטמיע תכסית של עד 35% לקומות המגורים גם במגרשים הנ"ל. ניתן לבחון תכסית גדולה יותר לקומות הקרקע בה יש המסחר בתיאום עם אגף התכנון ואישור אדריכלית העיר.

ד. קו בניין -

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

ה. בינוי -

1. כל שינוי שנעשה בשלב תיקון התכנית יש לתאר במסגרת עקרונות התכנית עם סעיף מתאים בחוק.
2. תבחן מול אגף התכנון הארכה של את החזית המסחרית במגרש 208 גם לדופן המזרחית של המגרש. תבחן גם קביעת חזית מסחרית צפונית במגרש 209 - וזאת למען יצירת חזית מסחרית רציפה.
3. שלביות למימוש התעסוקה והבטחת הקמתה תקבע במסגרת תקנון התכנית. נוסח השלביות יתואם מול אגף התכנון והמארג"ג בין היתר גם במסגרת ההסכם.
4. כפי שהודגש בפגישות תיאום מקדימות עם אדריכל העיר, לא מקובל המצב לפיו רמפות כניסה לרכבים מתחילות במרכז המגרשים. תכנון זה יוצר מצב שמרבית השטח המשותף מוקדש למסעה. תכנון דומה מוצג במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח שאושרה לשכונה, אף על פי כן, ככל שמקודמת תכנית בסמכות מקומית- נבקש בהזדמנות זאת גם לשפר את המרחב הציבורי. במגרשים מספר 101-104 ו-108-109 אנו רואים לנכון קידום של מרחב אורכי רציף בכיוון צפון-דרום אשר מקשר בין כל המגרשים ויוצר מרחב פעיל ופתוח בין כל שני בניינים שחולקים מגרש. בהתאם לכך תנאי לאישור התכנית הוא תיאום תכנון מול אדריכל העיר לנושא הפיתוח והכניסות לרכבים. יבחן פתרון לפיו שיפוע הכניסה לרכבים יתחיל באזור קו הבניין, בעוד הפיצול של הכניסה לחניונים יהיה מקורה לגמרי ויאפשר מרחב רציף ונגיש במפלס הקרקע. יותר מעבר פיננסי נגיש לרכב כיבוי לצד הרמפה ובלבד שיהיה כחלק ממרחב השטח הפתוח ע"י ריצוף מחלחל/דשא. התכנון של מספר הכניסות לרכב יעשה לאור הערות התנועה. הפתרון שאושר ע"י אדריכל העיר יובא לבחינה ואישור אגף התנועה.
5. פרט לנושא כניסת הרכבים ושיפור המרחב בין הבניינים (בהתאם לסעיף הקודם) התכנון המופיע בנספח הבינוי והתנועה יתאם לתכנית העיצוב שאושרה בישיבת וועדת המשנה מס' 2019022 מיום 28.11.2019
6. יש להוסיף בהוראות התכנית כי לא יותר שכפול חזיתות המבנים באופן גורף עבור כל טיפוס בינוי. חזיתות המבנים יהיו מגוונות ובשפה עיצובית משותפת.
7. במרווח הקדמי הצמוד לחזית מסחרית תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
8. יבחן מול אגף התכנון רישום זיקות הנאה במגרשים גובלים עבור גישה משותפת לחניונים.
9. בהתאם להוראות סעיף 7.2 בתכנית התקפה רג/1489 מיום 13.12.2017 – "התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף" יש לציין בהוראות התכנית כי תוקפה של התכנית הנוכחית הינו מיום אישורה של תכנית רג/1489.
10. היקף החניות בעבור תוספת יחידות הדירור יבחן ויתואם מול אגף התנועה ולאישורו.

ו. תנאים להפקדת התכנית -

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

ז. תנאים למתן היתרי בניה -

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

ח. תיקונים טכניים בתיאום עם אגף התכנון וביניהם -

- יש להוסיף הערה לטבלה 5 : תוספת הקומות מכוח הוראות תכנית זו, הינה לשם גיוון תמהיל הדירות.

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

ט. תוקף החלטת ההפקדה – 6 חודשים.

3. רקע לדיון בוועדת משנה מס' 2025018 ביום 16.10.2025:

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

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

היבט פרוגרמטי - לאור גריעה של מספר התלמידים המוערכת במצב המוצע (32 תלמידים), ההשפעה היא צמצום הביקוש לכיתות (0.8-0.1 כיתות), שבין כה אינה עומדת בסף הכניסה עבור מוסדות נוספים.

שצ"פ סף הבית - תוספת יח"ד משפיעה על כמות התושבים שהינה 1,555 תושבים. על כן, הביקוש לשצ"פ סף הבית בהתאם למפתח של 5 מ"ר לנפש עולה בכ-367 מ"ר ונעמד על כ-7,776 מ"ר.

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

4. חו"ד אגף התכנון כפי שהוצגה בדיון בוועדת משנה מס' 2025018 ביום 16.10.2025:

- להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה עד לתאריך 26.11.25 (חודש מיום ההחלטה), לצורך הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
- אישור שמאי הוועדה המקומית.
 - אישור אגף התכנון לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.

החלטה מיום 16.10.2025 מישיבה מס' 2025018:

להאריך את תוקף ההחלטה בחודש אחד נוסף ועד לתאריך 26.11.25, בכפוף לתיקונים המפורטים בחוות דעת אגף התכנון.
פרטי ההצבעה
מאושר פה אחד (מר צחי זליכה, גב עדנה וידל, מר ליר לוי, מר דני גולדשטיין).

5. רקע לדיון בוועדת משנה בוועדת משנה מס' 2025020 ביום 23/11/2025:

- להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום מיום דיון זה, לצורך הפקדת התכנית בתנאים הבאים:
- אישור שמאי הוועדה המקומית.
 - אישור אגף התכנון לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.

6. בוועדת משנה מס' בוועדת משנה מס' 2025020 ביום 23/11/2025:

להאריך את תוקף ההחלטה ב-60 ימים נוספים ועד לתאריך 21/1/2026 בכפוף לתיקונים המפורטים בחו"ד אגף התכנון.

7. רקע לדיון הנוכחי:

- להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום נוספים מיום דיון זה ועד לתאריך 25.3.2026, לצורך הפקדת התכנית בתנאים שפורטו בהחלטות קודמות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום מיום דיון זה ועד לתאריך 25.3.2026.
החלטות
להמליץ על הארכת תוקף ההחלטה קודמת ב-60 יום מיום דיון זה ועד לתאריך 25.3.2026.
בהתאם למפורט בחו"ד אגף התכנון.

פרטי ההצבעה:

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

רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה רישוי זמין	בקשה	סעיף
81	יערה 7, רמת-גן	גליה לין	21	100	6236	10000486227	202500431	1
86	דרך התפוצות 52, רמת-גן	דוד כהן גינדי		89	6184	10000414828	202400822	2
90	גבעתי 36, רמת-גן	גיא גונן		237	6143	10000446114	202500015	3
95	שרת משה, רמת-גן	החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ		501	6125	10000459686	202501073	4
100	תל השומר 999, רמת-גן	המרכז הרפואי המשולב ע"ש חיים שיבא, תל השומר	1	22	6233	10000492258	202500538	5
103	גרופית ר"א 20, רמת-גן	דוד צאבג		306	6176	10000517250	202500998	6
108	דרך בן גוריון 22, רמת-גן	ניקולה צורינוב	2	142	6204	10000299215	202300877	7
114	שרת משה 37, רמת-גן	גמא מיכאל יזמות ובנייה בע"מ		565	6125	10000319488	202300402	8
126	המכבי 7, רמת-גן	המכבי 7 רמת גן בע"מ		258	6128	10000326337	201800554	9
139	החשמונאים 16, רמת-גן	אבן בחשמונאים 16 רמת גן שותפות מוגבלת		150	6128	10000344516	202400065	10
151	אסף 31, רמת-גן	מגדלי רקפת התחדשות עירונית בע"מ		63	6206	10000184502	202300039	11
162	פנחס רוטנברג 8, רמת-גן	ציון נח ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ	4	532	6144	10000264663	202400210	12
173	מצדה 29, רמת-גן	צ.פ. חברה לבניין בע"מ		255	6144	10000439148	202500017	13
185	רא"ל רפאל איתן, רמת-גן	דיוור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ	502	3	6232	10000437862	202401107	14
194	תל השומר 999, רמת-גן	נווה שוסטר		211	6233	10000438794	202401138	15
203	רמת גן כללי, רמת-גן	גיי סיטי בע"מ	132	13	6232	10000182468	202201031	16
210	רמת גן כללי, רמת-גן	גיי סיטי בע"מ	133	4	6232	10000181499	202201035	17
217	דרך מוטה גור, רמת-גן	אשטרום תל השומר דרום שותפות מוגבלת	101	28	6232	10000390883	202400567	18

סעיף 1:	מספר בקשה: 202500431	תיק בניין: 4740000
	פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026	

מבקש:

גליה לין

יערה 7 רמת גן

שאול לין

יערה 7 רמת גן

בעל הנכס:

גליה לין

יערה 7 רמת גן

שאול לין

יערה 7 רמת גן

עורך:

יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן

אחראי בקשה

רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000486227

כתובת הבניין: יערה 7, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6236 חלקה: 100 מגרש: 21 ; חלקה: 252

תכנית: ר"ג/340/3, ר"ג/912

שימוש עיקרי

מגורים פיצול דירות-סעיף 147 (יי)

תיאור בקשה

שכונה: קריית קריניצי

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 467 מ"ר.

שטח הפשרה לצרכי ציבור: -

השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 467 מ"ר.

ייעוד ראשי: מגורים א'.

תכנית קובעת יעוד: רג/1/912

סה"כ 45%:

שטח קומה קרקע 30% בבניית שתי קומות.

שטח קומה א' 15% בבניית שתי קומות.

סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע:

סככה / גגון לחניה: 30 מ"ר.

שטח שירות מתחת לקרקע: מרתף לפי קו היקף הבית.

מספר קומות מותר: 2.

גובה מותר: 9.5 מ'.

מס' יח' למגרש: 1.

מהות הבקשה:

במבנה קיים חד משפחתי מבוקש, פיצול דירה לפי תיקון 155, שינויים פנימיים וחיצוניים

והגדלת קומה א' בדיעבד.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1	1			2.28	88.21	מגורים	0.00	
30.52								פרגולה- מחושבת	0.00	
							51.89	מגורים	0.01	
					7.30			מקלט/מ.מ.ד	0.01	
18.70								פרגולה- מחושבת	0.01	
						21.62	69.24	מגורים	1.00	
49.22		1	1		7.30	23.90	209.34			
49.22		0.00% :בניה:		7.30		233.24		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :

1. בוילה קיימת חד משפחתית הקלה לתוספת דירה למגורים בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת בהתאם לסעיף 155 בחוק התכנון והבניה.
2. שינויים פנימיים וחיצוניים והגדלת קומה א', תוספת שטח של עד 45 מ"ר.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קניינים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 04/03/2025 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 מועד אחרון להתנגדויות 15/07/2025.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 29/06/2025 הבניה קיימת חלקית.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות – המבוקש קיים בפועל.
- 2.3. המרפסת בקומה א' מקורה בפועל.
- 2.4. לא קיים תיק פיקוח.
- 2.5. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בנין מגורים, חד משפחתי, בן 2 קומות המכיל דירת קוטג' בת 6 חדרים, חדר שרות ושרותים בשטח כולל של 209.34 מ"ר, 2 מרפסות בשטח כולל של 5.04 מ"ר ומ.מ.ד בשטח 7.30 מ"ר. משטח חניה בחצר ל-2 כלי רכב.	23/11/1994	9687	40655

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/1/912 קיבלה תוקף בתאריך 16/11/1995
- 4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי דרומי לרחוב יערה
-	5.00	5.00	
-	3.00	3.00	צדדי מזרחי
-	3.00	3.00	צדדי מערבי
-	7.00	7.00	אחורי צפוני

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	2	0	2	2	רג/1/912	2 קומות
-	2	0	2	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	1	0	1	1	רג/1/912	מגרש מס' 21 אזור מגורים א' 1 יח"ד
-	1	1	0	1	147ב	תוספת יח"ד – תיקון 155 לסעיף 147ב

					תיקון 155	לחוק התו"ב.
-	2	1	1	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה :

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרק ע	שטח מגרש 467 מ"ר 30% לקומה (2 קומות) $140.10 = 467 * 0.30$ יח"ד מס' 1 : 88.21 מ"ר	רג/912/1	140.10	88.21	2.28	90.49	2.28
	51.89			0	51.89		
קומה א'	שטח מגרש 467 מ"ר 15% לקומה $70.05 = 0.15 * 467$	רג/912/1	70.05	69.24	21.62	90.86	20.81
סה"כ עיקרי							
				157.45	23.90	181.35	23.09

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרק ע	<u>קיים בהיתר :</u> ממ"ד - 9 מ"ר נטו + קירות 7.30 מ"ר	<u>קיים בהיתר</u> תקנות התגוננות אזרחית	9 מ"ר + קירות	7.30	0	7.30	-
סה"כ שירות							
				7.30	0	7.30	-

קומה	שטחים למטרות אחר	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
קרק ע	מצללה - יח"ד 1			0	30.52	30.52	-
קרק ע	מצללה - יח"ד 2			0	18.70	18.70	-
סה"כ אחר							
				0	49.22	49.22	-

5. הערות מרחביות נוספות:

1. קיימות חריגות שטחים - תוספת השטחים המבוקשת בבקשה זו לא נועדה לפיצול בבית בו לא קיימים השטחים לצורך זה, אלא נועדה למעשה לשחרר שטחים עיקריים לצורך הכשרות בניה נוספות, החורגות מהזכויות המוקנות בתכנית. זו לא מטרת תיקון 155 אלא הוספת שטחים לבתים בהם לא קיים השטח הנחוץ לצורך פיצול.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. פקע"ר - אישור הרשות המוסמכת לנושא מיגון פיצול יח"ד לפי תיקון 155.</p>
<p>6.2. אגף התנועה והחניה - התקבל אישור אגף התנועה בתאריך 11/01/2026</p>
<p>6.3. מח' איכות הסביבה - התקבלה התייחסות איכות הסביבה מתאריך 25/06/2024 - יוגש סקר אסבסט. - <u>תנאי לתעודת גמר</u> : אנרגיה : יוגש מסמך ניהול אנרגיה מאת יועץ חשמל/ אנרגיה/ חח"י. איכות אוויר : יוגש אישור יועץ איכות אוויר. גג סופג : יוגש אישור הידרולוג. בנייה ירוקה : יוגש אישור שלב ב' על עמידה בת"י 5281</p>
<p>6.4. פקיד היערות - התקבל אישור פקיד היערות מתאריך 15/12/2024 - תוגש התחייבות חשבית על סך 7500 ש"ח.</p>
<p>6.5. אגף שפי"ע - נשלחה תכנית להתייחסות אגף שפי"ע.</p>
<p>6.6. רשות העתיקות - התקבל אישור רשות העתיקות בתאריך 15/09/2024 - הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין.</p>
<p>6.7. חברת חשמל - התקבל אישור חברת חשמל מתאריך 30/06/2024 - לא נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב הגשת בקשה להיתר בנייה או לשלב התחלת עבודות.</p>

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

*הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

8. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16/03/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/11/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלות

1. בוילה קיימת חד משפחתית הקלה לתוספת זירה למגורים בדרך של פיצול זירה קיימת לזירה אחת נוספת בהתאם לסעיף 155 בחוק התכנון והבניה. ניתן לאשר ההקלה. בהתאם לחוק ולשימוש / השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.

2. שינויים פנימיים וחיצוניים והגדלת קומה א', 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 נוספות החורגות מהזכויות המוקנות בתכנית. זו לא מטרת תיקון 155 אלא הוספת שטחים לבתים בהם לא קיים השטח הנחוץ לצורך פיצול.

ב. לסרב לבקשה מהסיבות הבאות :

1. מבוקשת תוספת שטחים בחריגה משטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית.
2. בבקשה מוצעים שטחים מתוקף סעיף 147ב' לצורך הסדרת חריגות בנייה והכשרתן בדיעבד ולא לשם מטרתם בתיקון 155 לפיצול יחיד.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלות

1. בוילה קיימת חד משפחתית הקלה לתוספת זירה למגורים בדרך של פיצול זירה קיימת לזירה אחת נוספת בהתאם לסעיף 155 בחוק התכנון והבניה. ניתן לאשר ההקלה. בהתאם לחוק ולשימוש / השכרה או מגורי קרוב משפחה בלבד בהתאם לסעיף 147 ב'.

2. שינויים פנימיים וחיצוניים והגדלת קומה א', 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 נוספות החורגות מהזכויות המוקנות בתכנית. זו לא מטרת תיקון 155 אלא הוספת שטחים לבתים בהם לא קיים השטח הנחוץ לצורך פיצול.

ב. הוחלט לסרב לבקשה מהסיבות הבאות :

1. מבוקשת תוספת שטחים בחריגה משטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית.
2. בבקשה מוצעים שטחים מתוקף סעיף 147ב' לצורך הסדרת חריגות בנייה והכשרתן בדיעבד ולא לשם מטרתם בתיקון 155 לפיצול יחיד.

פרטי ההצבעה:

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

מספר בקשה: 202400822	תיק בניין: 3004000
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026	

סעיף 2:

מבקש:

- ♦ דוד כהן גינדי
- דרך התפוצות 52 רמת גן
- ♦ צופית כהן גינדי
- דרך התפוצות 52 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ דוד כהן גינדי
- דרך התפוצות 52 רמת גן
- ♦ צופית כהן גינדי
- דרך התפוצות 52 רמת גן

עורך:

- ♦ הדס חפציבה קליפה
- בית אל 2/33 באר שבע

אחראי בקשה

- ♦ רועי קליין

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000414828

כתובת הבניין: דרך התפוצות 52, רמת-גן

שטח מגרש: 291.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6184 חלקה: 89 ; 90 יעוד: מגורים מיוחד

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת מקור: 386 מ"ר.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 12 מ"ר.

השטח ממנו מחושבים אחוזי בניה ומספר יח"ד: 374 מ"ר.

תכנית: רג/1073

ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד.

אחוזי בנייה מותרים: 40% לקומה

מספר קומות מותר: 2 קומות.

חדר על הגג: 50% משטח עיקרי של הקומה או 40 מ"ר הנמוך מביניהם.

מספר יח"ד למגרש: 2 יח"ד מתכנית רג/807

מטרת הדיון:

ביטול סעיפים ג' 7 ו-ד' להחלטת ועדת המשנה מס' 2025008 מתאריך 27/04/2025 - אישור מח' הנכסים על רישום התצ"ר והעברת השטח לבעלות העירייה ודרישת כתב התחייבות.

מהות הבקשה:

בבית מגורים זו משפחתי זו קומתי מבוקשת: תוספת ממ"ד, פרגולה, תוספת שטח בקומת הקרקע, בקומה א' ובקומת הגג, שינויים פנימיים, בחזיתות בגדרות ובפיתוח.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	6.37	70.07				
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			12.08			
	1.00	מגורים	33.03	40.67				
	1.00	פרגולה- מחושבת					4.37	
	1.00	שטחים מרוצפים לא מקורים					2.43	
	1.01	מגורים		-1.73				
	2.00	מגורים	35.97					

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
2.43								פרגולה- מחושבת	2.00	
39.37								שטחים מרוצפים לא מקורים	2.00	
48.60				12.08		75.37	109.01			
48.60		0.00% : %בניה		12.08		184.38		סה"כ:		

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

1. הקלה בקו בנין צדדי דרום מערבי 2.57 מ' במקום 3.00 מ'
2. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי 0.00 מ' במקום 3.00 מ' לממ"ד
3. הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע סה"כ 5 מ"ר
4. הקלה בקו בנין קידמי צפון מערבי 2.48 מ' במקום 4.00 מ'
5. קלה לתוספת 6% משטח המגרש (תב"ע לפני 1989)

הערות בדיון:**בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025008 מ: 27/04/25 הוחלט:****א. לאחר דיון בהקלות**

1. **הקלה בקו בנין צדדי דרום מערבי 2.57 מ' במקום 3.00 מ'**
לאשר חלקית עד 10%. הבנייה המוצעת מהווה סטייה ניכרת מקו בנין צדדי דרום מערבי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. יש לצמצם הבניה עד לבליטה של 30 ס"מ בלבד תוך השארת מרווח שלא יקט מ-2.70 מ'.
2. **הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי 0.00 מ' במקום 3.00 מ' לממ"ד**
לאשר ההקלה לצורך מיגון ובכפוף לאישור פקע"ר.
3. **הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע סה"כ 5 מ"ר**
לאשר ההקלה. לצורך שיפור תכנון נויידו 1.64 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע.
4. **הקלה בקו בנין קידמי צפון מערבי 2.48 מ' במקום 4.00 מ'**
לאשר ההקלה. בוצעה מדידה מצומת לצומת ברחוב התפוצות, תוספת הבנייה המוצעת בקו בנין קדמי צפון מערבי מתאימה לבנוי מצומת לצומת ומשתלבת עם הבנייה הקיימת ברחוב.
5. **הקלה לתוספת 6% משטח המגרש (תב"ע לפני 1989)**
לסרב להקלה. תכנית נמעניקה זכויות רג/1073 הופקדה לאחר המועד הקובע ולכן הוספת זכויות בניה בהקלה היא סטייה ניכרת.

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

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות, לרבות סימון הריסת הבנוי בתחום ההפקעה.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
5. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70 - 26,235 ש"ח.
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7. אישור מח' התכנון על פתיחת תיק לתצ"ר.

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

אישור מח' הנכסים על רישום התצ"ר והעברת השטח לבעלות העירייה.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדין נוכחי :

בהתאם להחלטת וועדה, סעיפים ג'7 ו- ד' (אישור מח' התכנון על פתיחת תיק לתצ"ר ורישום התצ"ר) ולאחר בדיקה נוספת של תכנית המדידה והתכנון המוצע בבקשה :

1. הגדר בנויה טרם ההרחבה, במהלך השנים נעשתה הפקעה ולא מומשה.
2. ההפקעה חלה על שני חלקי הדו משפחתי ולכן לא ניתן לממש במלואה עבור בקשה זו.
3. תנאי להיתר בנייה המבוקש יהיה : אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/01/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

להשאיר את החלטת הוועדה מס' 2025008 מיום 27/04/2025 למעט :

1. סעיף ג'7 וסעיף ד' ובמקומם לדרוש אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.
2. ביטול סעיף ג (1).

תנאי לתעודת גמר

1. תירשם הערה על ייעודם של מקרקעין לפי תקנה 27 לצורך הפקעה ע"ש עיריית רמת גן.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט להשאיר את החלטת הוועדה מס' 2025008 מיום 27/04/2025 למעט :

1. סעיף ג'7 וסעיף ד' ובמקומם לדרוש אישור מח' נכסים לחתימה על התחייבות המבקש לעניין ההפקעה הקיימת.
2. ביטול סעיף ג (1).

תנאי לתעודת גמר

1. תירשם הערה על ייעודם של מקרקעין לפי תקנה 27 לצורך הפקעה ע"ש עיריית רמת גן.

פרטי ההצבעה:

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

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

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

נספח יציבות

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית

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

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

- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה

יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70 - 26,235 ש"ח

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה - תנאי לתחילת עבודות

טל': 03-6794701

- אישור חב' החשמל

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

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

ת. השלמה

26/03/2025

26/03/2025

24/11/2025

24/11/2025

26/03/2025

סעיף 3: פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026 מספר בקשה: 202500015 תיק בניין: 17231000

מבקש:

- ♦ גיא גונן
- גבעתי 36 רמת גן
- ♦ גלית גונן
- גבעתי 36 רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ גיא גונן
- גבעתי 36 רמת גן
- ♦ גלית גונן
- גבעתי 36 רמת גן

עורך:

- ♦ יעקב אטיאס
- השנים 22 גבעתיים מיקוד: 5320320

אחראי בקשה

- ♦ אשר מושקוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446114

כתובת הבניין: גבעתי 36, רמת-גן

שטח מגרש: 495.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6143 חלקה: 237 יעוד: מגורים א'1

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים שינויים

שכונה: רמת חן

זכויות בנייה

שטח חלקה: 495 מ"ר

ייעוד ראשי: מגורים א'1

תכנית קובעת ייעוד: רג/340

סה"כ אחוז בניה: 32% לקומה

גודל מגרש מינימלי: 450 מ"ר

מהות הבקשה:

בבית צמוד קרקע מבוקש: הרחבות קומת הקרקע וקומה א לחזית אחורית, שינוי קונטור חדר הגג, ביטול גדר ושער ביחידה המזרחית, ביטול תיחום חדר המדרגות ביח"ד המזרחית, הוספת פרגולה צדדית למערב, הוספת בריכה במרפסת הגג, שינויים פנימיים (חלונות, קירות פנים, דלתות ומעקות), כל המבוקש הוא בדיעבד.

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			
					6.93			מקלט/מ.מ.ד	1.00-	
					42.88			מרתף	1.00-	
					6.55			מערכות טכניות	1.00-	
						3.67	121.82	מגורים	0.00	
					6.92			מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
	35.15							בריכת שחיה	0.00	
29.34								פרגולה- מחושבת	0.00	
				2.68				גגון	0.00	
						3.92	123.56	מגורים	1.00	
					11.58			מקלט/מ.מ.ד	1.00	
				0.18	5.79			מבואות וחדרי ומדרגות	1.00	
							-4.21	מגורים	1.01	

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			
						28.93	39.90	מגורים	2.00	
13.97								בריכת שחיה	2.00	
26.12								פרגולה- מחושבת	2.00	
29.78	114.47							מרפסת גג	2.00	
							-28.92	מגורים	2.01	
	-38.93							מרפסת גג	2.01	
99.21	110.69			2.86	80.65	36.52	252.15			
209.90		0.00% :בניה		83.51		288.67		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

1. הרחבת הפודסט במדרגות חיצוניות לקומה א חורגת בקו בניין צדדי- מערבי ל 2.70 במקום 3.0 מ' המותר.
2. מיקום חדר הגג עד המעקה המערבי בחריגה מקו בניין צדדי - מערבי למרחק 2.87 מ' במקום 3.0 מ' המותר.
3. מיקום חדר הגג עד המעקה המזרחי בחריגה מקו בניין צדדי - מזרחי למרחק 2.56 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 13/07/2025 המבוקש הוא בקרקע מירי.
- 1.2. ישנם 2 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 13/08/2025.
- 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 10/06/2025 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להוסיף לדירה קיימת בקומת קרקע 5 חדרים ושירותים בקומה א' בשטח 114.56 מ"ר ע"י תוספת מדרגות פנימיות ולהפכה לקוטג'. הגדלות בקומת קרקע בשטח 19.31 מ"ר, מרפסות בשטח 31.97 מ"ר ושינויים פנימיים, מקלט בשטח 10.08 מ"ר, מדרגות עליה לגג ומרפסת גג.	28/08/1988	6934	37262
שינויים לתכנית מס' ב' /37262 ותוספת מרתף בשטח 49.81 מ"ר	19/02/1989	7121	37647
תוספת יח"ד בקומה א' ע"י חלוקת הקומה, חדר על הגג בבניה קלה, פיתוח שטח, 4 חניות ובריכה. קומת מרתף, קרקע וחלק מקומה א' מיועד ליחידה אחת וחלק מקומה א' וחדר על הגג ליחידה שניה	02/07/2020	2020159	201701030
תוכנית שינויים להיתר 2020159 הכוללת : הרחבות קומת הקרקע וקומה א לחזית אחורית, שינוי קונטור חדר הגג, ביטול גדר ושער ביחידה המזרחית, ביטול תיחום חדר המדרגות ביח"ד המזרחית, הוספת בריכה במרפסת הגג, שינויים פנימיים (חלונות, קירות, פנים, דלתות ומעקות) , כל המבוקש הוא בדיעבד.			202400752

בקשה סורבה על חריגה מקו בניין וחריגה מהנחיות מרחביות.			
---	--	--	--

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979

4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
לא	6	6	קדמי מזרחי לרחוב גבעתי
כן	2.50	3	צדדי צפוני
כן	2.7	3	צדדי דרומי
לא	5	5	אחורי מערבי

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	$495 * 0.32 = 158.4$	רג/340	158.4	121.82	3.67	125.49	-	
א'	$495 * 0.32 = 158.4$	רג/340	158.4	123.56	-0.29	123.27	-	
גג	$146.54 * 0.3 = 43.96$ או 40 מ"ר הקטן	רג/340/ג/21	40	39.90	0.01	39.91	-	
סה"כ עיקרי							285.28	3.39
							288.67	-

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	ללא שינוי						
סה"כ שירות							

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>- תוכנן שינוי גיאומטריית חדר היציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג וללא הצדקה ארכיטקטונית בניגוד לסעיף 7.7(ו) בתכנית רג/340/ג/1.</p> <p>- המופע של חדר יציאה לגג הבנוי כולו בדופן הבנין מנוגד מפורשות לעקרון שהבניה בגג תהיה בנסיגה על מנת לא לייצר חזית בגובה 3 קומות. קיים שטח מספק בגג זה לניצול מלא של זכויות הבניה בגג תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת.</p> <p>- מעל חדר היציאה לגג מתוכנן מעקה מערכות בגובה חריג לצורך הסתרת מערכות אשר מגביה אף יותר את גובה החזית באופן היוצר חזית צפונית של כ-10.4 מטרים ללא כל נסיגה.</p>
--

6. אישורים וחווות דעת שהתקבלו:

6.1. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות
6.2. אגף שפייע התקבל פטור אגף שפייע

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

○ בקרת התכנן תיעשה ברשות הרישוי

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

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 26/08/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד סא. דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. הרחבת פודסט במדרגות חיצוניות לקומה א' חורגת בקו בניין צדדי-מערבי ל-2.70 במקום 3.0 המותר.

לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

2. מיקום חדר הגג עד המעקה המערבי בחריגה מקו בניין צדדי - מערבי למרחק 2.87 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

3. מיקום חדר על הגג עד המעקה המזרחי בחריגה מקו בניין צדדי-מזרחי למרחק 2.56 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

לסרב להקלות 2+3: הועדה המקומית נדרשת לשיקול דעת האם יש הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות. במקרה זה ניתן היתר לחדר על הגג בתחום קוי הבנין ובהתאם לעקרונות תכנית רג/ג/340/1 לעניין נסיגות. העובדה שהחדר נבנה בפועל באופן המנוגד להיתר ומעבר לקוי הבנין אינה מהווה הצדקה תכנונית לאישור ההקלות כאשר שטח הגג מאפשר בקלות ניצול זכויות הבניה בתחום קוי הבניה. בנוסף לכן הועדה מקבלת את המלצת מה"ע שאין כל הצדקה ארכיטקטונית לביטול הנסיגות הנדרשות בהתאם לסעיף 7.7(ו) בתכנית רג/ג/340/1 כמפורט בהערות המרחביות.

ב. לאשר הבקשהג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות לרבות עמידה בקוי הבנין ובנסיגות הנדרשות.
- קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
- קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47(2).
- הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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

1. הרחבת פודסט במדרגות חיצוניות לקומה א' חורגת בקו בניין צדדי-מערבי ל-2.70 במקום 3.0 המותר.

- לאשר ההקלה לצורך שיפור תכנון.

2. מיקום חדר הגג עד המעקה המערבי בחריגה מקו בניין צדדי - מערבי למרחק 2.87 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

3. מיקום חדר על הגג עד המעקה המזרחי בחריגה מקו בניין צדדי-מזרחי למרחק 2.56 מ' במקום 3.0 מ' המותר.

- לסרב להקלות 2+3: הועדה המקומית נדרשת לשיקול דעת האם יש הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות. במקרה זה ניתן היתר לחדר על הגג בתחום קוי הבנין ובהתאם לעקרונות תכנית רג/ג/340/1 לעניין נסיגות. העובדה שהחדר נבנה בפועל באופן המנוגד להיתר ומעבר לקוי הבנין אינה מהווה הצדקה תכנונית לאישור ההקלות כאשר שטח הגג מאפשר בקלות ניצול זכויות הבניה בתחום קוי הבניה. בנוסף לכן הועדה מקבלת את המלצת מה"ע שאין כל הצדקה ארכיטקטונית לביטול הנסיגות הנדרשות בהתאם לסעיף 7.7(ו) בתכנית רג/ג/340/1 כמפורט בהערות המרחביות.

ב. הוחלט לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

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

- אישור תאגיד מים

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

24/09/2025

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- נספח יציבות

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

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

- אישור שפ"ע

- אישור יועץ בטיחות לבריכה

מבקש:

♦ החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

תובל 13 רמת גן

בעל הנכס:

♦ עיריית רמת גן

ביאליק 35, רמת-גן

עורך:

♦ הר נוי עדי

שד הברושים רמת אפעל רמת גן

♦ רות ליברטי-שלו

קדימה 18 חיפה

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000459686

כתובת הבניין: שרת משה, רמת-גן

שכונה: שכונת בן גוריון

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 501 ; 535 ; 525 ; 72 ; 73 ; 74 יעוד: שטח ציבורי

פתוח;

חלקה: 120 ; 294 ; 247 ; 69 ; 78 ; 649 ; 712 ; 711 ; 714 ; 428 ; 250 ;

429

תכנית: 340

תיאור בקשה

אחר

שימוש עיקרי

ציבורי

ז כ ו י ת ב נ י ה

גוש 6125 חלקה 74

שטח רשום של חלקת מקור: 5279 מ"ר

יעוד ראשי: שטח ציבורי פתוח

תכנית קובעת יעוד: רג/340

***התראות לחלקה: קיים אתר נופי הנכלל בסקר השימור-אתר נופי לשימור:

גן אברהם: כולל אמפיתאטרון, המערה, ספסל ביאליק, מצבת זכרון לחללי

מלחמת השחרור, פינת הקסם, פינת חמד והמנהרה.

תכנית רג/340 פרק ח: רשימת תכליות:

סעיף 144 (ט) בשטח ציבורי פתוח:

(8) מבנים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים-בהסכמת הועדה המחוזית

זכויות בניה בשטח ציבורי פתוח- לפי טבלאות רג/340 - רג/340/ג:

לפי תשריט בניו - בהסכמת הועדה המחוזית

קווי בניין- אין

גוש 6125 חלקת דרך: 649

תיאור הבקשה:

שיקום ושימור אמפיתאטרון בגן אברהם כולל שחזור היציע, בית הקפה והמשרד, דפנות וקירוי הבמה והחומה ההיקפית. שימור אזור הישיבה. תוספת מעלית ושטחי שירות בתת הקרקע.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

1.1. ע"פ נסח טאבו לגו"ח 6125/74 מיום 31/12/24 המבוקש הוא בנכס אחר. בעל הזכות בנכס: עיריית רמת גן.

1.2. ישנו בעל זכות בנכס אחד: עיריית רמת גן. המבקשים הם החברה הכלכלית ר"ג.

1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא

2. בקשות נוספות בטיפול בגן אברהם-

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
<p>סטאטוס הבקשה : אחרי דיון בוועדה המקומית מהות הבקשה : הקמת שני מבני שירותים ציבוריים בגן אברהם : מבנה שירותים צפוני הכולל מבואה וחדר שירות ומבנה שירותים דרומי כולל חדר מפקחים בנוסף, משטחים מרוצפים ומעליהם מצללות, בשני המבנים.</p>	-	-	202501075

3. זכויות הבניה

3.1. תכנית מעניקה זכויות _____ רג/340 _____ קיבלה תוקף בתאריך _____ 13.17.72

3.2. קווי בנין : יעוד קרקע : שטח ציבורי פתוח- ללא קווי בנין

3.3. קומות : יעוד קרקע : שטח ציבורי פתוח- לפי תשריט בינוי : תשריט ההיתר

3.4. שטחי בניה : להסכמת הועדה המחוזית:

עיקרי

מסחר והסעדה - 21.38

פנאי ותרבות – 261.75

סה"כ עיקרי 383.13

שירות -

מעלית- 15.20

מעברים לכלל הציבור 61.20

אחסנה ושירות- 6.85

סה"כ שירות- 83.25

סה"כ עיקרי + שירות 366.38

אחר-

מצללה 112.38

בליטות גגונים וקירוי 153.89

4. הערות מרחביות נוספות:

1. רקע:

בישיבת ועדת שימור מיום 22.02.2022

א. עקרונות התכנון והשימור – אמפיתאטרון:

- שימוש מחדש בהתאמה למקור : השמשה של האמפי כמקום התכנסות והופעות.
- התאמות לתקנים עדכניים (בטיחות, נגישות ואקוסטיקה) תוך פגיעה מינימלית בערכי האמפי.
- בליבת האמפי- שימור מירבי של האלמנטים המקוריים באתרם : מערך הטריבונוט, המעבר העליון והתחתון, קיר התמך הנטוי והאלמנט הפיסולי 'הגמיאיני מים'.
- פירוק והרכבה מחדש של אלמנטים ייחודיים : אלמנטי השערים, עמודי הפרגולה וציור הסגרפיטו בקיר לרחוב שרת (במקומות בהם לא ניתן לשמר את האלמנטים באתרם).
- בנייה מחדש ברוח המקור של חלקי האמפי שאינם יציבים הנדסית : היציע העליון, הבמה וקירות הצד.
- יצירת 'מבואה' מרחוב שרת אל הגן באמצעות פתיחה מחודשת של החזית והמבט אל האמפי.
- שיחזור דפנות הבמה ליצירת קונכייה אקוסטית.

8. שימור והעצמה של האלמנטים האמנותיים הקיימים (תבליט 'הגמיאני מים' של פרבמן + ציור הקיר של ש. כץ).
9. הדגשת עקרונות התכנון המקוריים 'רוח המקום': מבטי נוף פתוחים אל ומהאמפי, סימטריה מוקפדת ושימוש בפרטי בנין חזרתיים, 'פינות' אינטימיות לצד חלל התכנסות מרכזי.
10. בנייה חדשה מותאמת לשימוש החדש לדרישות העכשוויות, ברוח המקור אך לא כשיחזור מדויק.
11. ניצול חללים תחתונים (תחת הבמה ותחת היציע) כחללי שירות.
12. חיבור האמפי לשני חלקי הגן, על ידי פתיחת המעברים הקיימים תוך חיזוקם ושימורם, הרחבת המעבר התחתון הנגיש, שימור ושחזור הכניסות המקוריות.

ב. החלטת ועדת השימור מיום 22.02.2022

1. התכנון המוצע לחלק המזרחי של גן אברהם ולאמפיתיאטרון כולל שיקום, שימור וחידוש שניים מאתרי המורשת החשובים ביותר ברמת גן, על בסיס תיעוד מקיף ומעמיק, וחידוש מעמדם כמוקדי תרבות ופנאי.
 2. הועדה מאמצת את עקרונות התכנון מפורטים בסדר היום בסעיפים ה'ח' שלעיל, ומאשרת את התכנון הראשוני, תוך המשך ליווי התכנון המפורט והביצוע באגף התכנון וביחידת השימור.
 3. חומרי גמר ופרטי פיתוח יבוצעו בהתאם לחומרים ולטכנולוגית הבנייה המקורית. אלמנטים חדשים יתוכננו בהתאמה לשפה העיצובית והחומרית המקורית, תוך שימוש בחומרי גמר מתאימים.
 4. תנאי להיתר בניה לאמפיתיאטרון יהיה אישור אדריכל העיר לשימור ולעיצוב האדריכלי, ואישור הועדה המחוזית לבניה בשצ"פ.
 5. תנאי לביצוע העבודות בגן ובאמפיתיאטרון יהיה אישור אדריכל העיר לתכניות הפיתוח לרבות פרטי פיתוח, ריצוף, גדרות, מעקות, אבני שפה, ריהוט, תאורה, תכנית צמחיה, תכנית שילוט, כולל שילוט היסטורי ועוד. בכל שלב בטרם ביצוע העבודות יוכנו באתר דוגמאות לאישור צוות העירייה.
 6. במסגרת חיזוק הקשר בין חלקי הגן, יש לפתוח את המנהרה שמתחת לרחוב לציבור הולכי הרגל.
 7. טריבונוט האבן באמפי ישומרו בהתאם לתכנון המקורי, וללא התקנה של מושבים קבועים.
 8. הועדה מאשרת פירוק ובניה מחדש של חלקי מבנה האמפיתיאטרון שלא ניתנים לשיקום בהתאם לדוח ההנדסי שצורף לסדר היום. חלקי המבנה המיועדים לבניה מחדש יתוכננו ברוח התכנון המקורי, תוך ביצוע שינויים הנדרשים לתפקוד מיטבי של האתר.
 9. שיקום גינת הכלבים ומתקני המשחק בסמוך לכניסה משד' אברהם, יבוצעו במסגרת עבודות שלב א', לרווחת תושבי השכונות הסמוכות.
 10. מבנה היציע של האמפיתיאטרון יכלול בית הקפה כפי שפעל במקום. בית הקפה יפתח לרחוב שרת, והפעלתו לא תהיה תלויה בפעילות האמפיתיאטרון.
 11. יש להרחיב את התכנון כך שיכלול את הפיתוח ברחוב משה שרת באזור שחוצה את הגן, במטרה לשפר את הנגישות לגן ואת הקשר בין צדדיו.
2. בתאריך 6.12.2022 הוצגו בלשכת תכנון מחוז ת"א שלוש תכניות לפיתוח ושימור גנים בעיר. ביניהן גן אברהם, לגביו ועדת שימור דנה ביום 22.02.22 והמליצה על תכנית לשיקום ושימוש וחידוש הגן על בסיס תיעוד מקיף ומעמיק וחידוש מעמדו של הגן כמוקד תרבות ופנאי.
 3. הגן הנו ביעוד קרקע שצ"פ ומבוקש שיקום ושימור האמפיתיאטרון כולל שחזור ולשם כך נדרשת הסכמת הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 144 (ט) (8) לתכנית רג/340.
 4. קיימת הפקעה בחלקה והאמפיתיאטרון מצוי בחלקו בתחום דרך/הפקעה. על פי סעיף 6.4 (1) בהוראות 'תכנית לשימור אתרים ברמת גן' "אתרים לשימור בתחום הדרך: על אתרים הנמצאים בתחום דרך בתכנית מאושרת אשר נקבעו בתכנית זו כאתרים לשימור בדרגה א, א מיוחד או ב או אתרים לשימור נופי, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. יותרו עבודות והיתרים שמטרתם הסדרה, שימור, חיזוק ושחזור בהתאם לתכנית זו, ושטחם לא יופקע כל עוד הם בנויים.
 - ב. מוסד תכנון רשאי להתיר שימור, שחזור או הקמה מחדש של חלקי אתר לשימור אשר נהרסו בתחום דרך שהפקעתה טרם מומשה, לאחר קבלת חו"ד השימור.
 5. התקבל מכתב מתאריך 3/4/25 מאדרי' שימור מבנים על כך שמולאו תנאי הסף לתיאום עיצוב אדריכלי.
 6. התקבל סיכום פגישה מתאריך 11/05/25 בנוכחות אדרי' העיר לעיצוב האדריכלי, אדרי' שימור ופרנט עיצוב מ'ח' תכנון לעקרונות התכנון והשימור של האמפי. יש להשלים ולקבל אישור אדרי' העיר כתנאי למתן היתר.

7. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה נוספת שמספרה 202501075 שנדונה בוועדה - פירוט הבקשה -מהותה ושטחים מבוקשים - בסעיף 2 בחוות דעת זו.

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. אגף התנועה והחניה התכנית אושרה ונחתמה ע"י מח' תנועה ב 15.09.2025
5.2. מח' איכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה היא קבלת אישור מחלקת איכות הסביבה של העיריה.
5.3. פקיד היערות הוגש סקר עצים והתקבלה חו"ד פקיד היערות ביום 13.07.25.
5.4. עיצוב אדריכלי ומחלקת שימור: התקבל סיכום פגישה מתאריך 11/05/25 בנוכחות אדר' העיר לעיצוב האדריכלי, אדר' שימור ורפרנט עיצוב מח' תכנון לעקרונות התכנון והשימור של האמפי. יש להשלים ולקבל אישור אדר' העיר כתנאי למתן היתר.
5.5. פיתוח ונוף חתימת יועצת פיתוח על נספח פיתוח הינו תנאי להיתר

6. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 01/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. הסכמת הוועדה המחוזית.
- ב. אישור אדריכלית העיר לשימור ולעיצוב האדריכלי.

2. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- א. הסכמת ועדה מחוזית.
- ב. אימוץ עקרונות התכנון מועדת שימור וקבלת אישור אגף תכנון ויחידת השימור.
- ג. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ד. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- ה. קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)

החלטות הועדה

1. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. הסכמת הועדה המחוזית.
- ב. אישור אדריכלית העיר לשימור ולעיבוד האדריכלי.

2. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- א. הסכמת ועדה מחוזית.
- ב. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
- ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- ד. קבלת דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)

פרטי ההצעה:

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

גליון דרישות

אישור אדרי' העיר לעיצוב המבנה
חתימת אגף נכסים
אישור פקיד יערות
אישור אגף תנועה
אישור אגף שפ"ע
דוח קרקע וביסוס
חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
אישור יועצת פיתוח של הועדה
אישור המחלקה לאיכות סביבה
אישור תאגיד מי ר"ג למים ולביוב
תכנית סניטרית למשמרת מים לאישור מח' דרכים-ניקוז
פטור מפקוד העורף
אישור בטיחות אש
אישור מורשה נגישות ונגישות השירות
אישור אחראית שימור ממח' תכנון
אישור מח מדידות
תשלומים על פי דין
אישור רשות העתיקות
אישור חברת חשמל
דוח הידרולוג

מבקש:

♦ המרכז הרפואי המשולב ע"ש חיים שיבא, תל השומר

מרכז רפואי ע"ש שיבא רמת גן

בעל הנכס:

♦ המרכז הרפואי המשולב ע"ש ח

מרכז רפואי ע"ש שיבא רמת גן

עורך:

♦ דן לופוביץ

כנרת 15 בני ברק מיקוד: 5120260

אחראי בקשה

♦ אדר' רותי שרת

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000492258

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6233 חלקה: 22 מגרש: 1 יעוד: שטח מיוחד בית החולים;

חלקה: 24; 23; 45; 99; 100; 173; 174; 175; 176; 178; 193;

89; 94; 95; 96; 101; 104; 105; 162; 163; 164; 165; 177;

180; 181; 182; 183; 184; 97 מגרש: 1; חלקה: 98 מגרש: 1;

חלקה: 102 מגרש: 1; חלקה: 103 מגרש: 1; חלקה: 145; 145;

תכנית: מק/865/865, A, אר/6, מק/340/39, 31/ג/340

שימוש עיקרי

ציבורי

תיאור בקשה

תוספת למבני ציבור

זכויות בנייה

מספר תכנית: 506-0562975

אזור תכנוני: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

שטחים 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 ש"ר.

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

תוכן הבקשה:

הרחבת מעבר רפואי צפוני טרכטנברג - מרכז רפואי שיבא.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים:**

1.1. ע"פ נסחי טאבו מיום 17.07.2024 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:

קיים דו"ח פיקוח מתאריך 16.9.2025 - התוכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נבנה.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין:

לא נמצא היתר לבניין המקורי.

4. זכויות הבניה:

4.1. תכנית מעניקה זכויות – תכנית ההסדרה של ב"ח תה"ש 506-0562975 קיבלה תוקף בתאריך 17.12.2019.

4.2. קווי בנין: לא רלוונטי להיתר זה.

4.3. צפיפות: לא רלוונטי להיתר זה.

4.4. שטחי בניה:

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לטובת הרחבת המעבר השטחים ינויידו מבנין 33 שלא יבנה בחומש הקרוב	506-0562975			336.56		
		סה"כ שירות					
	סה"כ שירות				336.56		

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

5.1. עיצוב אדריכלי:

קיימת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שנחתמה ע"י אדריכלית העיר בתאריך 15.12.2025.

6. מכון הבקרה:

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

7. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 12.2.2026.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

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 דרישות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור החשב הכללי
- **אישור רשות העתיקות**
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- **אישור חב' החשמל**
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות השירות
- **אישור כיבוי אש**
- **אישור היחידה לאיכות הסביבה**
- טל': 03-6794701
- **תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכלית העיר**
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה
- יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- **חישובים סטטיים והצהרת מהנדס**
- **אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז** - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- **אישור משרד הבריאות**
- יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

סעיף 6: מספר בקשה: 202500998 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026	תיק בניין: 6176306
--	--------------------

מבקש:

♦ **דוד צאבג**

גרופית רמת אפעל 20 רמת גן

בעל הנכס:

♦ דוד צאבג

גרופית רמת אפעל 20 רמת גן

עורך:

♦ טל עופר

אצל 6 רמת גן מיקוד: 5228506

אחראי בקשה

♦ נועה קוטיקוב-בודקת בקשות להיתר

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000517250

כתובת הבניין: גרופית ר"א 20, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6176 חלקה: 306 יעוד: אזור מגורים א'

שכונה: רמת אפעל

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

בריכת שחיה

זכויות בנייה

שטח חלקה: 459 מ"ר

ייעוד ראשי: אזור מגורים א'

תוכנית קובעת ייעוד: תממ/314

מהות הבקשה:

בבית פרטי, מבוקש הקמת בריכה וחדר מכונות בחצר.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /מקומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				5.00				מערכות טכניות	1.00-	
							141.07	מגורים	0.00	
					37.90			חניה	0.00	
					12.50			מקלט/מ.מ.ד	0.00	
					6.72			מחסן	0.00	
21.79								בריכת שחיה	0.00	
					7.11			שונות	0.00	
							118.07	מגורים	1.00	
21.79				5.00	64.23		259.14			
21.79		%בניה: 0.00%		69.23		259.14		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקמת בריכה מעבר לקו בניין קדמי דרומי הפונה לדרך ראשית

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 8/9/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי.
- 1.2. ישנם 2 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 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 21/12/2025.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 2/12/2025 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח
- 2.4. לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
תוכנית שינויים לבית מגורים חד משפחתי: החלפת גג רעפים מעל החנייה בגג בטון.	11/11/2003	1796	20030130
בית פרטי חד משפחתי – תוספת לקיים + שיפוץ תוספת ושיפוץ בית קיים.	21/10/2001	1526	20010103
לבנות תוספת קומה לבית מגורים בודד וסככה לרכב.	19/6/1987	5103	19870090
תוספת לבית מגורים קיים.	24/5/1973	2530	19730159
עריכת שינויים תוך כדי ביצוע בניית תוספת מרפסת וסגירת פטיו לחצר.	11/12/1970	1917	19700123
שינויים בבית מגורים קיים.	14/7/1970	1918	19700122
הקמת בית דו משפחתי.	3/6/1969	1724	

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תממ/מק/6 קיבלה תוקף בתאריך 21/8/97
- 4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
כן	5	5	קדמי דר לרחוב לבונה
לא נדרש	3	3	אחורי צפ
לא נדרש	3	3	אחורי מע
לא נדרש	5	5	קדמי מז לרחוב גרופית

4.3. שטחי בניה:

קומה	שטחים למטרות שירות אחר	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
0	בריכת שחייה	תממ/מק/6	עד 45.9 מ"ר	0	21.79	21.79	
	סה"כ שירות אחר						
				0	21.79	21.79	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
1-	חדר מכונות	תממ/מק/6	5 מ"ר	0	5	5	
	סה"כ שירות						
				0	5	5	

5. הערות מרחביות נוספות:

קיימת חומה בנויה החורגת מקו המגרש, ועל כן המבנה הקיים פולש אל מעבר לקווי המגרש המאושרים. במסגרת הבקשה מוצעת הקמת בריכה במרחק של כ-1.10 מ' מהחומה האמורה. בשל תוואי קו המגרש, ההולך בצורה לא רגולרית, מתקבל מרחק משתנה בין הבריכה לבין קו המגרש, כאשר בחלק מהקטע המרחק מצטמצם באופן ניכר והבריכה ממוקמת בסמיכות רבה מאוד לקו המגרש. תנאי להיתר יהיה חתימה על התחייבות מול אגף הנכסים לעניין פינוי הפלישה ע"פ דרישת הרשות. תנאי לתעודת גמר יהיה הערה לפי תקנה 27.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו: (יש למחוק שורות ללא תוכן)

6.1. מח' איכות הסביבה

בקרה מרחבית*:

- פסולת בניין: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
 - טופס הצהרה על כך שחדר המכונות של הבריכה יהיה בעל דירוג אנרגטי A ושקט ככל הניתן ושיהיה ממוקם בתת קרקע.

תחילת עבודות:

- פסולת בניין: יוגש הסכם התקשורת עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תעודת גמר:

- פסולת בניין: תוצגנה אסמכתאות בדבר סילוק פסולת הבניין בהתאם למאושר במעמד היתר הבנייה.
 - אישור מהנס חשמל/אנרגיה על דירוג אנרגטי A של חדר מכונות.

6.2. פקיד היערות

להלן המסמכים שהתקבלו להתייחסות:

1. מסמך גרמושקה שנערך על ידי טל עופר מתאריך 20/08/25 – אושר.
2. מסמך תשריט פיתוח הכולל סקר עצים – pdf שנערך על ידי יעקב שפיר מתאריך 05/10/25 – אושר.
3. מסמך מפת מדידה שנערך על ידי מועאד בדיר מתאריך 20/05/25 – אושר.
4. מסמך סקר – pdf שנערך על ידי יעקב שפיר מתאריך 05/10/25 – אושר.

סיכום העצים לכריתה, להעתקה ולשימור

סה"כ בבקשה	לכריתה	להעתקה	לשימור	אחוז כריתה מבוקש
5	0	0	5	0%

תנאי להיתר

1. תופקד ערבות בנקאית על סך 7500 ₪

סקר העצים מאושר. מסמך זה אינו מהווה רישיון לביצוע כריתה/העתקה.

תנאי לתחילת עבודה

הרישיון יונפק ויימסר למבקש רק לאחר העמידה בתנאיו וקבלת היתר בנייה.

6.3. אישור בטיחות לבריכה פרטית

לאחר בדיקת כל התכניות שהומצאו לנו ובדיקת התאמתן לחוק התכנון והבנייה, התקנות וההנחיות המקצועיות, אין מניעה מטעמנו למתן היתר בנייה לבריכה השחייה שפרטיה לעיל.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה.

פירוט:

קיימת פלישה אל מעבר לקווי המגרש המתוארת בסעיף 5.

***הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.**

8. מכון הבקרה:

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 7/5/2026

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

◆ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 22/12/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. הקמת בריכה מעבר לקו בניין קדמי דרומי הפונה לדרך ראשית.
- לאשר חלקית הקלה.

היות והגדר הקיימת פולשת לזכות הדרך ולא מבקשים במסגרת בקשה זו גדר חדשה בתחום המגרש, אישור ההקלה למקם את הבריכה במיקום המבוקש יצור מצב שכאשר הפלישה תתוקן הגדר החדשה תהיה קרובה מדי לבריכה ומנוגדת להנחיות המרחביות ולכן תאושר הקלת בריכה במיקום שלא יקטן ממטר מגבול המגרש הסטטוטורי וכך לאפשר בריכת שחייה גם כאשר תוקם גדר בתחום המגרש.

ב. לאשר את הבקשה

ג. היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אילו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבנייה.
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.

ד. תנאים בהיתר

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודה:

1. רישיון כריתה
- תנאים למתן תעודת גמר:
1. רישום הערה: הערה לפי תקנה 27 בדבר הפלישה הקיימת לזכות הדרך.

החלטות הועדה

א.לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. הקמת בריכה מעבר לקו בניין קדמי דרומי הפונה לדרך ראשית.
- לאשר חלקית הקלה.

היות והגדר הקיימת פולשת לזכות הדרך ולא מבקשים במסגרת בקשה זו גדר חדשה בתחום המגרש, אישור ההקלה למקם את הבריכה במיקום המבוקש יצור מצב שכאשר הפלישה תתוקן הגדר החדשה תהיה קרובה מדי לבריכה ומנוגדת להנחיות המרחביות ולכן תאושר הקלת בריכה במיקום שלא יקטן ממטר מגבול המגרש הסטטוטורי וכך לאפשר בריכת שחייה גם כאשר תוקם גדר בתחום המגרש.

ב.הוחלט לאשר את הבקשה

ג.היתר בנייה יינתן לאחר מילוי תנאים אילו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
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.

ד.תנאים בהיתר

התנאים לקבלת אישור תחילת עבודה:
1. רישיון כריתה

תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום הערה: הערה לפי תקנה 27 בדבר הפלישה הקיימת לזכות הדרך.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- הפקדת ערבות בנקאית על סך 7500 ש"ח על פי חוות דעת פקיד היערות

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

- ערבות לקיום תנאי ההיתר תקנה 70

הערה: ערבות בסך 8000 ש"ח

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

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור יועץ בטיחות לבריכות

- לתעודת גמר: אישור היחידה לאיכות הסביבה

לתעודת גמר: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר הפלישה הקיימת לזכות הדרך

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

מבקש:**ניקולה צורינוב**

שד גולדה מאיר 22 נתניה

בעל הנכס:

s.y.u properties israel ltd

הרב כהנמן 111 בני ברק

עורך:

יריב שאער

שד ירושלים 96 רמת גן מיקוד: 5236360

אחראי בקשה

אשר מושקוביץ

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000299215

כתובת הבניין: דרך בן גוריון 22, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6204 חלקה: 142 מגרש: 2 יעוד: שטח למגרש מיוחד

תכנית: 1082, 340, 340/ג, 3/ג/340, 30/ג/340, 740, 778/א, מק/340/ג/17, תמא/38/א, תמא/38/2, תמא/38/ג/31, מק/340/ג/39

תיאור בקשה

שימוש חורג

שימוש עיקרי

ציבורי

זכויות בנייה

שטח חלקה: 438 מ"ר

ייעוד ראשי: שטח למגרש מיוחד

תכנית קובעת ייעוד: רג/778/א

סה"כ שטח בניה: 1,290 מ"ר

מטרת הדיון

דיון חוזר לאחר החלטת ועדה מחוזית

מהות הבקשה:

בבית קיים 2 קומות צמוד קרקע מבוקש: הריסת חריגות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים. שימוש חורג מתב"ע ומתכנית לחדרי אירוח (מלונאות) במקום מסחר ומשרדים ל 5 שנים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מגורים	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים		144.60							
	1.00	מגורים		149.58							
				294.18							
		סה"כ:		294.18					%בניה: 0.00%		

פורסמו הקלות להלן:

1. בבית קיים 2 קומות צמוד קרקע מבוקש: הריסת חריגות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים, שימוש חורג מתב"ע ומתכנית לחדרי אירוח במקום מסחר ומשרדים ל 5 שנים.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07/05/2024 המבוקש הוא מירי.
- 1.2. ישנם 1 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הם המבקשים.
- 1.3. על פי המבוקש נדרשות: 75% הסכמות מבעלי הזכויות.
- 1.4. התקבלו חתימות מ-1 בעלי הזכויות בחלקה:
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. גמר פרסום ביום 22/07/2024.
- 1.6. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות.
- 1.7. לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 14/10/2024 הבניה קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות למעט:
 - קיימת גישה לגג עם מעקה לא תיקני.
 - טרם נהרסו חריגות הבניה.
 - נראה כי חלק מהחומות בנויות על שטחי הפקעה/מדרכה/זכות דרך.
 - המקום נמצא פעיל- חדרים לפי שעה.
- 2.3. קיים תיק פיקוח פעיל
- 2.4. קיימת אכיפה:
 - קיים כתב אישום
 - קיים גז"ד להריסה
- 2.5. הפיקוח על הבניה ממליץ לוועדה לדרוש כי יהרסו חריגות הבניה שלא ניתן להכשירן טרם מתן היתר ובאישור הפיקוח:

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות (BOLD אם מדובר באותה הדירה ו/או אותם המבקשים)	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
הוספת קומה ב' המכילה שתי דירות בנות שני חדרים ונוחיות בשטח כולל של 144 מ"ר.	25/03/1952	2663	1952024

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/ 778 / א קיבלה תוקף בתאריך 05/08/1993
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי

4.3. קומות: ללא שינוי

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
0	0	-2	2	0	רג/ 778 א	לא ניתן מגורים
0	0	-2	2	סה"כ צפיפות		

4.5. שטחי בניה: ללא שינוי

5. אישורים וחוות דעת שהתקבלו: (יש למחוק שורות ללא תוכן)

5.1. חברת חשמל התקבל פטור חברת חשמל
--

6. הפקעה:

- 6.1. בחלקה קיימת הפקעה בשטח של 200 מ"ר.
- 6.2. ההפקעה ברוחב 2 מ' מכיוון רחוב הפודים ו-7.5 מ' מכיוון דרך בן גוריון.
- 6.3. להפקעה קיימת נגיעה למהות בקשה זו

פירוט: המבוקש נמצא בתחום ההפקעה

6.4. 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.**

7. מכון הבקרה :

התאמה לפלח הראשון :

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

- בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכנון תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 23/12/2024

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2024019 מ: 24/11/24 הוחלט:

א. לאחר דיון בהקלות שפורסמו לפי סעיף 149:

1. בבית קיים 2 קומות צמוד קרקע מבוקש: הריסת חריגות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים, שימוש חורג מתב"ע לחדרי אירוח במקום מסחר ומשרדים ל-5 שנים. לסרב להקלה מכיוון שהבית הקיים חורג לתוך תחום הדרך ומסומן להריסה בתכנית רג/778/א החלה במקום. כמו כן הבית נמצא בתחום רצועה לתכנון קו מתע"ן כמסומן בתמ"א/4/23/א (הקו הצהוב) ובהתאם לסעיף 8.5 בתמ"א כל עוד לא אושרה רצועת מסילה בתכנית לא יינתן ברצועה לתכנון כל היתר.

ב. הוחלט לסרב לבקשה

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון נוכחי:

בהמשך החלטת ועדת ערר רג/0125/1004 מיום 31/03/2025 אשר קבעה ביחס לתכנית רג/778/א כי התכנית אינה מונעת המשך שימוש במבנה עד הריסתו ובשים לב לכך כי בחלוף כ-20 שנה טרם יושמה התכנית לעניין הריסת המבנה והפקעת הדרכים נראה כי לא יהיה נכון לדחות על הסף את הבקשה לשימוש חורג. לעניין תמ"א/4/23/א קבעה ועדת הערר כי מסעיפים 8.6-8.7 בהוראות התמ"א המפנים לאישור הועדה המחוזית עבור סטייה מהוראותיה לא ברור דיו האם ניתן לסטות גם במקרה הנדון (שכן לא מדובר בתוספת בניה בפועל אלא בקשה שעניינה שימוש) וזאת ייבחן ע"י הועדה המחוזית ובהתאם לסמכויותיה בדין. לשכת תכנון מחוז תל אביב ביקשה כי החלטת הועדה המקומית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:

- האם מדובר בשימוש חורג מתכנית או היתר.
- הליך שימוש חורג בתחום הדרך.
- התייחסות לתכנית רג/778/א לרבות ההפקעה.

***** חוו"ד משפטית מלאה תוצג בבמהלך הדיון *****

חוות דעת משפטית בן גוריון 22 – שהוצגה במהלך הדיון

- בהחלטתה מיום 24.11.2024 סירבה הוועדה המקומית לבקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית מבנין למסחר ולמשרדים למלונאות ל-5 שנים בגין הנימוק כמפורט בפרוטוקול הוועדה המקומית.
- על החלטת זו הוגש ערר ועל פי החלטת ועדת הערר מבחינה משפטית אין מניעה לאישור שימוש חורג בגין המבנה ולאור סעיפים 8.6 ו- 8.7 לתמ"א 38 נדרש אישור ועדה מחוזית.
- ועדה מחוזית אשר דנה בענין זה ביקשה כי הוועדה המקומית תדון בבקשה זו תוך התייחסות לשאלה האם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר, שימוש חורג בתחום דרך, הוראות תכנית 778/א ותנאים מגבילים לקידום הקו הצהוב לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, ולפיכך בחנתי את הנושא ומסקנותי כלהלן:
- תכנית 778/א בתוקף מ- 5.8.1993 מסמנת את המבנה להריסה.
- המגרש התכנוני מסומן מגרש 2 בתכנית 778/א המאפשר הקמת בנין משרדים מעל קומת מסחר תוך פירוט זכויות בניה ובכפוף לאישור תשריט בינוי.
- כמו כן, תכנית 4/א/23 אשר אושרה למתן תוקף מיום 1.6.2020 מסמנת קו צהוב מיועד בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר אך טרם הופקדה תכנית בגין הקו הצהוב. בתקופת הביניים קובעים סעיפים 8.6 ו- 8.7 כי סטייה מהוראות התמ"א דורש את אישור הוועדה המחוזית.

- 8.5 כל עוד לא אושרה רצועת מסילה בתכנית כאמור בסעיף 9, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית ולא יינתן כל היתר או הרשאה ולא תיסלל כל דרך למטרה אחרת. לכשתאושר תכנית לרצועת מסילה, יתבטלו ההגבלות על פי סעיף זה.
- 8.6 על אף האמור בסעיף 8.5, ניתן יהיה באישור הוועדה המחוזית אם השתכנעה, לאחר התייעצות עם משרד התחבורה, שלא תיפגע בכך האפשרות לתכנון, לבצע ולתפעל קווי מתעין בתחום רצועה לתכנון:
 - 8.6.1 לבצע סלילת דרכים שאושרו בתכנית קודם אישור תכנית זו.
 - 8.6.2 לאשר תכניות ולבצע לפיהן הרחבת דרכים קיימות.
 - 8.6.3 לאשר תכניות ולבצע לפיהן תנחת קווי תשתית של חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גז, וכיוצא בזה.
 - 8.6.4 לתת היתר על פי תכנית תקפה.
- 8.7 על אף האמור בסעיף 8.5, רשאי מוסד תכנון, לאחר התייעצות עם משרד התחבורה, לאשר בתחום הרצועה לתכנון תכניות שאינן לביצוע קווי מתעין, אם אין בהן לשנות את קווי הבניין המאושרים בתכנית קודמת לכיוון תוואי הרצועה, ואין בהן כדי לשנות את השימושים בתחום קווי הבניין לכיוון תוואי הרצועה, ולאחר ששוכנע כי:
 - 8.7.1 לא תיפגע בכך האפשרות לאשר רצועת מסילה, ולבצע ולתפעל קווי מתעין, בתחום הרצועה לתכנון לרבות בתחום קווי הבניין.
 - 8.7.2 לא תיפגע מטרת התכנית בדבר מתן עדיפות לתחבורה הציבורית.

- מבחינה משפטית ובכפוף לסימון חריגות בניה שלא על פי היתרי בניה שניתנו למבנה להריסה, ניתן לאשר את שימוש חורג מתכנית ומהיתר ל- 5 שנים **א** עד מועד אישור בקשה להיתר על פי החלטת הוועדה המקומית להריסה ובניה במגרש **א** עד אישור תכנית מכוח תכנית 4/א/23 (*), **לפי המוקדם**.
- לבקשת יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית, עו"ד רועי ברזילי, **יתווסף תנאי להיתר כי לא תתאפשר השכרת חדרים לפי תעריף שעת**.
- בהתאם לתנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו- 78 שאושרו על ידי הות"ל ביום 19.1.2026 בגין תכנית הקו הצהוב, **תת"ל 200**, תנאי לאישור הבקשה להיתר יהיה אישור מתכנת הות"ל באמצעות פניה של מהנדסת הוועדה המקומית. על כן, ככל שתאשר הוועדה המחוזית את הבקשה להיתר, וכתנאי להוצאת היתר בניה, תועבר החלטת הוועדה המקומית לאישור מתכנת הות"ל.
- כעולה מן האמור, **יתווסף כי תנאי להוצאת היתר בניה, אישור מתכנת הות"ל**.
- עוד התבקשו לתת דעתנו ליחס בין בקשה זו לסעיף 10 לתכנית 778/א והעובדה שניתן היתר בניה עבור מגרש 1 בתכנית זו בשעה שלא הותנה הריסת הבנין במגרש 2, ולהלן התייחסותנו. נוסח סעיף 10 לתכנית 778/א מובא לשם הנחות כלהלן:

"10. מבנים להריסה

מבנים בשטח התכנית המסומנים בתשריט להריסה – יפונ ויהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעל הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם – לפני הוצאת היתר הבניה למבנים החדשים בכל מגרש ומגרש ובתחומי הדרכים הגובלות."
- הנה כי כן, לעמדתנו הסעיף מתנה הריסה לשם בניה חדשה המאושרת **בכל מגרש ומגרש בנפרד**. מכיוון שניתנו היתרי בניה בגין בניה בתחום מגרש 1 על פי תכנית 778/א הרי שאלו לא הותנו ולא צריכים היו להיות מותנים בהריסת המבנה נשוא בקשה להיתר זו במגרש 2. פרשנות זו עולה בקנה אחד מבחינה לשונית וכן מבחינת תכלית קיום התכנית. קרי: מתן אפשרות מיטבית למימושה על ידי כלל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

(* טרם הדיון באישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק צוין הפקדת תכנית, אולם נוכח פרסום התנאים המגבילים והתקדמות התכנית, ניתן לאשר שימוש חורג גם עד אישורה של תכנית זו מבלי לפגוע בהיתכנות מימושה ולפיכך עודכנה חוות הדעת.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/07/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהקלה בהמשך לועדת ערר:

1. בבית קיים 2 קומות צמוד קרקע מבוקש: הריסת חריגות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים, שימוש חורג מתב"ע לחדרי אירוח במקום מסחר ומשרדים ל-5 שנים. לאשר ההקלה לשימוש חורג מתכנית רג/778/א מתעסוקה ומסחר למלונאות ל-5 שנים. בשטח זה הועדה המקומית לא ערה ליוזמה או מקדמת בעצמה יוזמה למימוש תכנית רג/778/א במלואה, לרבות הפקעת הדרך והריסת הבניין נשוא הבקשה.

ב. לאשר הבקשה

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהקלה בהמשך לועדת ערר:

1. בבית קיים 2 קומות צמוד קרקע מבוקש: הריסת חריגות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים, שימוש חורג מתב"ע לחדרי אירוח במקום מסחר ומשרדים ל-5 שנים. לאשר ההקלה לשימוש חורג מתכנית רג/778/א מתעסוקה ומסחר למלונאות ל-5 שנים. בשטח זה הועדה המקומית לא ערה ליוזמה או מקדמת בעצמה יוזמה למימוש תכנית רג/778/א במלואה, לרבות הפקעת הדרך והריסת הבניין נשוא הבקשה.

ב. הוחלט לאשר הבקשה לשימוש חורג מתב"ע לחדרי אירוח במקום מסחר ומשרדים עד חמש שנים

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס : 03-5605118
- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך הנוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- 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
- 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 ומים)
- אישור איכות הסביבה
- התייחסות מחלקת תנועה
- אישור שפ"ע
- תנאי לתחילת העבודות - דו"ח יועץ בטיחות לבניה באתר מאוכלס : תהליכי בניה ובטיחות הדיירי
- הצהרת בעל ההיתר בבית משותף
- אישור מחלקת פיקוח להריסת חריגות הבניה
- 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
- ערבות בגין שימור עצים ע"ס 7,500 ש"ח

21/11/2024

סעיף 8: מספר בקשה: 202300402 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026	תיק בניין: 49001
--	------------------

מבקש:

♦ **גמא מיכאל יזמות ובנייה בע"מ**
 אלעזר החורני 7 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ גמא מיכאל יזמות ובנייה בע"מ
 אלעזר החורני 7 תל אביב - יפו

עורך:

♦ צבי תמרי
 המעיין 2 מודיעין-מכבים-רעות מיקוד: 7177871

אחראי בקשה

♦ אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000319488

כתובת הבניין: שרת משה 37, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6125 חלקה: 565 **יעוד:** מגורים מיוחד

תכנית: 25/ג/340, 21/ג/340/ב, 31/ג/340, תמא/38, 30/ג/340, תמא/2/38, 2/מק/340/ג/33, 2/3/מק/340/ג/2, תמא/1/38/א, 1/3/מק/340/ג/1, 15/ג/340, 21/ג/340, 19/מק/340/ג/19, תמא/38, 17/מק/340/ג/17, 1056, 10/מק/340/ג/4, 39/מק/340/ג/3, 340, 1/מק/340/ג/1, 506-0197871, 506-0215947, 39/מק/340/ג/3

שימוש עיקרי

מגורים תוספת לפי תמ"א 38

זכויות בנייה

שטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד: 572 מ"ר נטו.

שטח הפרשה לצרכי ציבור: 35 מ"ר

מס' ת.ב.ע: רג/340 על תיקוניה, רג/30/340, תמ"א 38 על תיקוניה.

יעוד: מגורים מיוחד + שימור.

שטחי בניה מותרים: 2.5 קומות טיפוסיות.

מספר קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים.

רוחב זכות דרך רח' הרכסים: 10 מ'.

מטרת הדיון:

אימוץ המלצות ועדת השימור לדחיית מימוש ההפקעה ורישום תקנה 27 לגביה.

מהות הבקשה:

שימור חלק קדמי של מבנה מגורים קיים בעל 2 קומות מלאות מעל הקרקע וקומה חלקית תחת הקרקע, הכוללת 8 יח"ד.

הריסת חלק אחורי ובניית תוספת של 11 יח"ד (סה"כ 19 יח"ד) לפי תמ"א 38 על פני 3 קומות נוספות בס"ה 6 קומות, ללא פתרון חנייה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש		שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
		מגורים	מגורים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	1.00-	מגורים		213.65		103.29				42.80	11.13
2	1.00	מגורים		249.66		79.84		11	8	14.34	20.42
3	2.00	מגורים		249.67		79.84				14.34	20.41
4	3.00	מגורים		246.24		83.26				34.49	
5	4.00	מגורים		201.08		76.23				76.75	
6	5.00	מגורים		162.77		17.48				106.31	
7	6.00	פרגולה- מחושבת								99.16	
				1323.07		439.94		11	8	388.19	51.96
		סה"כ:		1323.07		439.94		%בניה: 0.00%		440.15	

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :
 הקלה בקו בנין חזית (צפון) 3.0 מ' במקום 2.5 מ'
 הקלה בקו בנין צד (מזרח) 2.0 מ' במקום 3.0 מ'
 הקלה בקו בנין עורף (דרום) 3.0 מ' במקום 4.5 מ'
 הוספת 2.5 קומות

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב :
 תוספת עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור ותכנון
 תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית
 תוספת עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות

מתנגדים:

- ♦ אורית דורי שרת משה 46 רמת גן תאריך התנגדות: 28/02/2024
- ♦ אמיר שיפמן שרת משה 37 א רמת גן תאריך התנגדות: 28/02/2024
- ♦ אסתר נוסן שרת משה 39 רמת גן תאריך התנגדות: 28/02/2024
- ♦ חיים מוסטקיס שרת משה 41 רמת גן תאריך התנגדות: 28/02/2024

הערות בדיקה:

1. היתרים קיימים:

- א. לא נמצאו היתרים קודמים
- 1. הערות בדיקה:

א. מגרש הבקשה נמצא בתחום תכנית האב לב העיר שעדיין לא הופקדה.

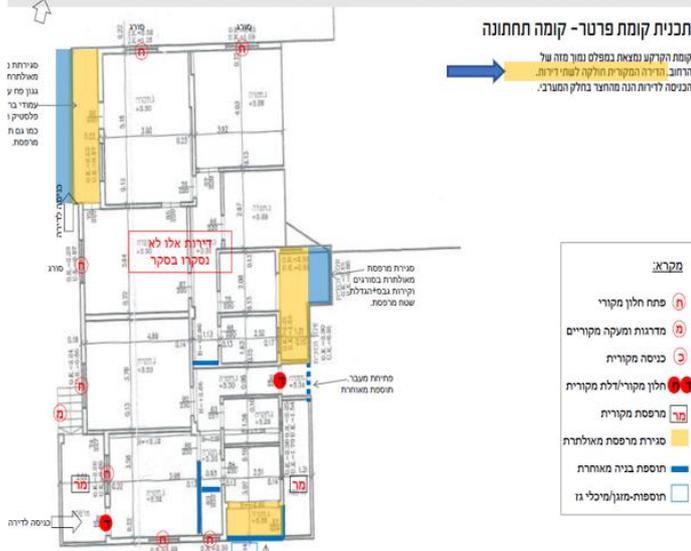
ב. המבנה כלול בתכנית לשימור אתרים ברמת גן - רג/340/ג/90, תכנית מס' 506-0290858, כמבנה לשימור בדרגה ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים. התכנית בהפקדה. פרסום הודעה על הפקדת התכנית ברשומות י.פ. 10690 מיום 27.7.2022.

ג. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני י.ש. למעי בתאריך 12.06.23 מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.

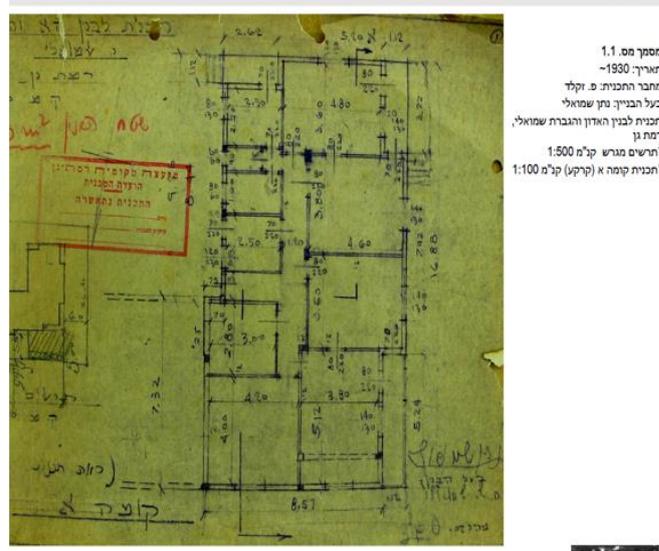
ד. על החלקה בית בן 2 קומות מעל קומת מדרון חלקית, בבנין 8 יח"ד (לפי המוצג) ללא חניות.

ה. בתיק התיעוד שהוגש בעמוד 12 רואים כי בקומת המדרון קיימת יחידת דיור אחת, בעמוד 80 רשום כי הדירה המקורית חולקה לשתי דירות. לפיכך החישוב יתבצע בהתאם ל- 7 יח"ד קיימות.

5.4 תיאור מצב קיים - בית שמואלי, משה שרת 37, רמת גן. תיעוד אדריכלי - ניתוח הקיים



4.2 שיחזור היסטורי - בית שמואלי, משה שרת 37, רמת גן. תכנית ומסמכים היסטוריים



מספר מס. 1.1
 תאריך: 1930 -
 מחבר התכנית: פ. זקל
 בעל הבניין: נתן שמואלי
 תכנית לבנין הארון והגברת שמואלי,
 רמת גן
 'חרשים מגרש ק"מ 1:500
 'תכנית קומה א (רקיק) ק"מ 1:100

2. חישוב זכויות:

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

- אזור מגורים מגורים מיוחד, שטח המגרש 572 מ"ר
- שטח קומה טיפוסית (קרקע ו א') – 189.0 מ"ר.
- שטח קומת קרקע (מדרון) – 125 מ"ר

566 מ"ר = (מחסן) 125+189+189+63

- סה"כ שטח הבניין :
- בבניין קיימות 7 יח"ד

א. חישוב שטחים עיקריים

572 מ"ר = 100% * 572

- אזור מגורים ג' 100% שטח עיקרי, שטח המגרש 572 מ"ר :

- מחסנים בכפוף לתכנונם- לא תוכננו מחסנים
- תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות
- **אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחזרים על הגג מכח תכנית ג/21.**

91 מ"ר = 13 * 7

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

228 מ"ר = 189 + (3 * 13)

- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים :

- הבניין בן 2 קומות מעל עמודים ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3.0 קומות מורחבות .

684 מ"ר = 3 * 228

- השטח עבור 3.0 הקומות המורחבות :

- תוספת שטח לקומת קרקע –: הקומה בנוי במלואה ולכן לא זכאים להשלמת השטחים.

סה"כ שטח עיקרי: 1347 מ"ר = 572 + 91 + 684

עפ"י החישוב: 1347 מ"ר, מבוקשים: 1327.49 – ניתן לאשר המבוקש.

ב. חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע :

371.8 מ"ר = 65% * 572

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה :

228 מ"ר = 12 * 19

- תוספת שטח עבור ממ"ד :

סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 599.8 מ"ר = 371.8 + 228

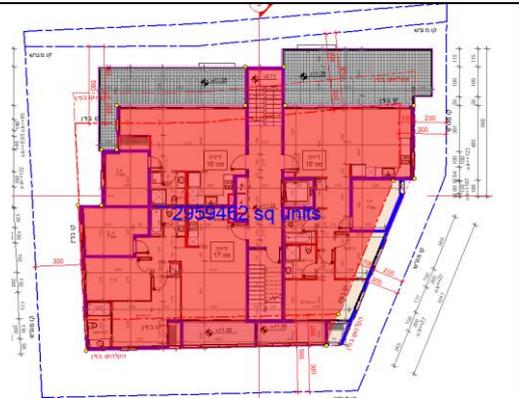
א. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין: שטח המגרש : 572

קווי בניין : קדמי: 5 מ', לפי מצב קיים , צדדיים: 3 מ' או לפי מצב קיים (שימור), אחורי: 3 מ'
שטח המגרש S=296

שטחים עיקריים + שטחי שירות **המבוקשים** : 1767.43 מ"ר

שטחים עיקריים + שטחי שירות **המחושבים** : 1946.8 מ"ר = 1347 + 599.8

1628 מ"ר = 296 * (4+2 * 0.75%) (6 קומות ברוטו) – מבוקש



ג. חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/1056: 3 קומות - כולל קומת קרקע מפולשת חלקית (קיים שימור)
מתמ"א 38: עד 2.5 קומות. לא ממומשות זכויות מכח תכנית ג/21

סה"כ קומות: 6 קומות כולל קומת קרקע = 3+3 (6 ברוטו)
רוחב זכות הדרך שרת משה 10 מ'
מבוקש 5 קומות מלאות, וקומת גג חלקית. – ניתן לאשר 5.5 קומות ברוטו.

ג. חישוב מס' יחידות הדיור:
עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול, ניתן לממש 5.5 קומות ברוטו המאפשרות 19 יח"ד.

3. להלן החלטת ועדת השימור מס' 2022004 רג/ש/073 מיום 30/11/2022:
א. בית שמואלי - רקע מתוך תיק התייעוד וסקר השימור:

- מתכנן: אינג' פסח זקלד, 1935.
- בית דירות בסגנון הבינלאומי, שנבנה ע"י חברת הפלס. בבניין אלמנטים אופייניים לסגנון הבינלאומי, ביניהם חדר מדרגות מודגש בחלון טרמומטר במרכז חזית הבניין הסימטרית, מרפסות סרט בפינות המבנה וגגונים אופקיים.
- הבניין מלווה את הטופוגרפיה התלולה של רחוב שרת. שתי קומות מלאות נבנו מעל מפלס הכניסה מהרחוב ומתחת לאגף המערבי נבנתה קומת מגורים מדרון חלקית. תכנית הבניין בצורת ר', חובקת חצר פנימית משותפת שאליה פונות מרפסות מכל הדירות.
- נתן שמואלי עלה ארצה בשנת 1924 כיהן בשנות ה-20 כחבר מועצת הפועלים. בשנת 1928 חזר לפולין, נשא את חיה-שרה ושם נולד בנם שמואל. בשנת 1934 החל לעבוד במועצה במחלקת הגביה, שלימים היה למנהלה. הבן שמואל יליד לודג' 1931 נפל כטייס בצה"ל ב-1950.
- מצורף תיאור האתר בסקר השימור.

ב. מצב קיים:

- על החלקה בית בן 2 קומות מעל קומת מדרון חלקית, בבניין 8 יח"ד ללא חניות.
- שטח המגרש 607 מ"ר. מתוכו 17 מ' לדרך ו-590 מ"ר ביעוד מגורים מיוחד.
- רוחב הדרך ברחוב שרת 10 מ'. קו בניין קדמי 5 מ', מותרת הבלטת הבניין מעל הקומה הראשונה עד 1.4 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי. הבניין בנוי מעבר לקו הבניין הקדמי במידה ניכרת ומעבר לקו הבניין הצדי מזרחי.
- יעוד החלקה על פי תכנית רג/1056 מגורים מיוחד. זכויות הבניה כדלקמן:
לכשיהרסו הבניינים הקיימים, במגרשים בעלי זכויות שאינן תואמות את תכנית זו, ניתן יהיה לבנות בנייה חדשה זהה בשטחה לבנייה הקיימת.
כבסיס לבקשה להיתר תשמש תכנית מדידה של הבניין הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך וכן דו"ח פיקוח מקדים עם צילומים מצביים.
למרות האמור לעיל יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להכין תכנית מפורטת התואמת את הקיים בפועל במגרשים החריגים.
- המבנה כולל בתכנית לשימור אתרים ברמת גן - רג/340/ג/90, תכנית מס' 506-0290858, כמבנה לשימור בדרגה ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים. התכנית בהפקדה. פרסום הודעה על הפקדת התכנית ברשומות י.פ. 10690 מיום 27.7.2022.

החלטות

- אין בחוות הדעת משום נקיטת עמדה באשר להיתכנותה המשפטית של ההצעה, או באשר לזכויות הבנייה המפורטות בה, או באשר להתאמתה למדיניות התכנון העירונית.
- עקרונות השימור ותוספת הבניה מקובלים. מוצע לאשר את תכנון המוצע בתנאים:
 - קיימות השגות לגבי עיצוב תוספת הבניה והשתלבותה עם המבנה הקיים. העיצוב האדריכלי יבחן בתאום עם אדריכל העיר.
 - קיימות השגות לגבי פתרון החניה מוצע. פתרון החניה יבחן בתאום עם אגף התנועה ויועצת הפיתוח. במקרה שלא ניתן יהיה לפתור את מקומות החניה במגרש, להמליץ בפני הועדה המקומית על פטור מתקן חניה.
 - עבודות השימור יכללו שימור ושחזור אלמנטים מקוריים בהתאם לתיק התייעוד ובתאום עם יחידת השימור, לרבות כרכובים וגגונים, מעקות ומרזבים.
 - קבלת חוות דעת פקיד היעירות לעניין שמירה על עצים בוגרים, לרבות הנחיות בינוי לשמירה על העצים.
 - רמפת הירידה לחניון עולה על מרפסת קומת המדרון. מוצע להקטין את המרפסת בהתאם למרפסת קומת הקרקע, ולהרחיק את הרמפה מקיר החזית והפתחים שבה ככל הניתן.
 - גדר המגרש תעוצב על פי פרטי הגדר הקיימת או בהתאם לגדרות אופייניים לתקופה, בתאום עם יחידת השימור.

7. בחזית המבנה לשימור יוצב שילוט היסטורי בהתאם למפרט העירוני ובתאום עם יחידת השימור.
8. הבקשה תערך על פי תנאי התכנית לשימור אתרים ברמת גן שבהפקדה.
9. תשריט ההיתר יכלול בין היתר:
 - א. תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לסביבת המבנה.
 - ב. תכניות הריסה ופירוק
 - ג. פירוט עבודות השימור והשחזור, השינויים המוצעים והבניה חדשה.
 - ד. מסמך הנדסי הכולל פתרונות לתמיכה וחיזוק הבניין לשימור, לרבות פתרונות זמניים בעת ביצוע עבודות הבניה באתר. הכל בהתייעצות מהנדס מומחה לשימור מבנים.
 - ה. פרטים על בסיס ממצאי תיק התיעוד כולל פרטי חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, מעקות, ריצוף וכיו"ב, ופירוט חומרי הגמר.
 - ו. פירוט מתקנים טכניים במבנה ובמגרש. חדר אשפה וגז יתוכננו ככל הניתן בתחום הבינוי החדש.
10. **תנאים להיתר:**
 - א. אישור אדריכל העיר ואגף התכנון לעיצוב האדריכלי ולתכנית הפיתוח.
 - ב. אישור יחידת השימור לתיק התיעוד המלא ולתשריטי ההיתר.
11. **תנאים בהיתר:**
 - א. התקנת חלונות, דלתות, מעקות, גופי תאורה ופרטי בניין אופייניים בחזיתות הבניין לשימור, לאישור יחידת השימור לאחר ביצוע דוגמאות באתר.
 - ב. חומרי גמר בבניין לשימור, בהם טיח וריצוף, לרבות גווני הצבע לאישור יחידת השימור לאחר ביצוע דוגמאות באתר.
 - ג. תנאי לתעודת גמר הבניין ביצוע עבודות השימור לשביעות רצון יחידת השימור.
 - ד. תנאי לתעודת גמר אישור מסמך תחזוקה בו יפורטו מרכיבי המבנה ואופן הטיפול התקופתי בהם, לרבות מפרט חומרי גמר, והשלמה לתיק התיעוד בהתאם לממצאים שהתגלו בעת העבודה באתר, ותיעוד של פעולות השימור אשר בוצעו באתר.

בנוסף התקבלה הבהרה מיחידת השימור על סטטוס המבנה :

המבנה ברח' שרת 37 כלול בתכנית לשימור אתרים ברמת גן - רג/ג/90, תכנית מס' 506-0290858, כמבנה לשימור בדרגה ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים. התכנית הופקדה והוגשו לה התנגדויות. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות והחליטה לפרסם החלטת ביניים לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה. למרות שלא הוגשה התנגדות בעניין מבנה זה, בהחלטת הועדה המחוזית הוצע להוריד את הדירוג של המבנה לשימור בדרגה ג'. מבנים לשימור בדרגה ג' נדרשים לשימור זיכרון באמצעות תיעוד ושילוט, ללא שימור פיזי של המבנה. השינויים פורסמו לתגובות הציבור. במענה לפרסום הוגשה התנגדות מהנדסת העיר, בה ביקשנו (בין היתר) להשאיר את המבנה לשימור בדרגה ב', כמפורט להלן:

13. מס"ד 52 - שרת 37, בית שרה ונתן שמואל

דרגת שימור 106ב: ג'
המלצת מהנדסת העיר:

לדחות את השינוי. למבנה ערך אדריכלי גבוה וערך מרקמי ברח' שרת, עם פוטנציאל לשימור ולהתחדשות. בקשה להיתר 202300402 לשימור המבנה ותוספת בניה לפי תמ"א 38 נמצאת בהליכי רישוי. ועדת המיטת כבר אישרה בקשה קודמת דומה במגרש.

ההתנגדות מהנדסת העיר הוגשה לאחר שיחה עם עורך הבקשה, שבה הובהר כי היזם מעוניין להמשיך ולקדם את הבקשה במתכונתה הנוכחית. החלטות סופיות יתקבלו לאחר דיון נוסף בתגובות שיתקבלו. בהתאם לעמדתנו, אנחנו ממשיכים להתייחס אל המבנה כאל מבנה לשימור, במסגרת בקשה לפי תמ"א 38.

4. להלן עיקרי הערות מחלקת התחדשות עירונית:

- א. יש לתכנן את הדירות הדרום מזרחיות בהתאם לקו הבניין המבוקש 3.0 מ'
- ב. יש להראות במדידה את העצים בהתאם לחו"ד פקיד היערות.
- ג. לא סומנו מחסנים ולכן לא ינתנו זכויות בגינם.
- ד. יש לצרף תמחיל דירות.
- ה. בחזית האחורית (דרומית) קיימת גדר מעבר לגבול מגרש, יש לבנות גדר בגבול המגרש.

- ו. יש להוסיף מסתורי כביסה במידות התואמות את ההנחיות המרחביות סעיף 09.10 ו 09.11 ובתאום עם האחראי לעיצוב האדריכלי.
 - ז. יש לרשום "אוורור מאולץ" ולהראות תעלה בכל חדרי הרחצה ללא חלון.
 - ח. יש להוסיף מיקום כבאית.
 - ט. יש לרשום שטח מ"ר בכל המרפסות.
 - י. יש להוסיף מקרא של חומרי הגמר עד רמת ה- RAL, ולרשום מספרים תואמים ע"ג החזיתות.
- יא. מחיצה בין המרפסות תהיה מחומר קל ובתאום עם האחראי לעיצוב האדריכלי
- יב. יש להוסיף פרטים של מסתור כביסה, מעקה ופרגולה.

5. להלן עיקרי חוות דעת פקיד היערות, מיום 30/01/2023:

- יג. בתחום המגרש וסביבתו 14 עצים לשימור
- יד. תנאי להיתר התחייבות היזם לשתילת 3 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה;
- טו. הפקדה לקרן ערבות בגין שימור עצים 183,678 ₪;
- טז. ערבות בגין העתקת עצים: 0 ש"ח
- יז. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח ערך חליפי 12,720 ₪;
- יח. תנאי לקבלת טופס 4 מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.

6. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 24/10/2023

הנדון: אישור ראשוני לנושאי הפיתוח והתנועה לצורך קליטת הבקשה

שלום רב,

תכנית הפיתוח המועדכנת שהוגשה בתאריך 28.9.23 מאושרת לצורך קליטת הבקשה.

אישור זה ניתן לאחר דיונים רבים מול גורמי המקצוע בעירייה בתחומים: תנועה, שימור, פיתוח, פקיד יערות ותברואה.

תנועה - בשל האילוצים הרבים בפרויקט; שימור הבנין, עצים גדולים לשימור וטופוגרפיה מאתגרת הוחלט לקדם את הפרויקט ללא חניית בתחום המגרש. מכתב זה יוצא בתיאום מלא מול אגף התנועה וההמלצה לועדה תהיה לתת פטור מחניה. החלטה סופית בנושא זה היא בסמכות הועדה בלבד.

עצים - חוות דעת של פקיד היערות נשלחה אליך בנפרד. תכנית הפיתוח העדכנית עומדת בתנאים של חוות דעת זו והמשך קידום הבקשה צריך להיות בהתאם.

תברואה – בתיאום עם אגף שפ"ע אושר עקרונית שימוש במתקן מיוחד עם פתרון של במת הרמה.

פיתוח – האישור הנ"ל הינו אישור עקרוני לצורך קליטת הבקשה ולאחר תהליך ארוך של פרה-רולינג ותיאומים שנערך בשל האתגרים הרבים בפרויקט. בתהליך הבקרה המרחבית תצטרכו להגיש תכניות פיתוח מפורטות יותר שיקבלו התייחסות מפורטת לפני הדיון בועדה.

7. להלן עיקרי חוות דעת אגף התנועה מיום 11/08/2024:

- א. מאשר שתוכן מכתבה של שגית קורן מוסכם עליי ומתואם איתי.
- ב. אני ממליץ לקדם את הבקשה ללא חנייה.
- ג. יש לשלם לקרן חנייה בגין הדירות החדשות שיוקמו.

8. להלן עיקרי חוות דעת אדריכל לעיצוב האדריכלי מיום 11/08/2024:
קומת הקרקע + מדרון:

- א. הכניסה היא חלק מהחזית לשימור כולל דלת הכניסה.
- ב. חזית הבית לשימור נשמרת ועולה מקומת קרקע לקומה א' ללא נסיגת קומת הקרקע - שימור.
- ג. לא תוכננו מסתורי כביסה לדירות החדשות בעורף קומת הקרקע והמדרון, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- ד. המסתורים יתוכננו ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ה. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ו. יש להראות חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה מיזוג במסתורי הכביסה ולרשום מידות ברורות של המסתורים.

קומה טיפוסית:

- ז. לא תוכננו מסתורי כביסה לדירות החדשות בעורף קומות ב' ג' ו ד', - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- ח. עומק מזערי של מסתורי הכביסה של 0.75 מ' ורוחב מזערי מעל על 2.0 מ' - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- ט. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור הקיר החיצוני - **בהתאם להנחיות המרחביות.**

- י. יש להראות פרט מסתור כביסה כולל חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל. **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יא. יש לסמן במסתורי הכביסה חבלי כביסה, דוד מים, ומעבה למזגן ולרשום: "מסתור כביסה".
- יב. 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.
- יג. מעקות המרפסות בבניין תוכננו ממסגרות פלדה כולל פרופילים אנכיים, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יד. לא הוצג פרט בקני"מ 1:20 של מעקה כולל חומרם וגוון על פי קטלוג ר.א.ל., - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- טו. לא צורף מקרא חומרי הגמר מימין לכל חזית בתשריט הבקשה כולל גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע.
- טז. לא יאושרו קומות עליונות גדולות יותר מהקומות התחתונות, - **בהתאם להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית:

- יז. נשמרה נסיגה של הקומה מקצה מעקה הגג הקדמי מעל 3.0 מ', - **בהתאם להנחיות המרחביות.**
- יח. לא נשמרה נסיגה של הקומה האחרונה מקצה הגג העורפי של 2.0 מ' - **נוגד להנחיות המרחביות.**
- יט. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- כ. לא צורף פרט פרגולה (תכנית, חזית, חתך) כולל סרגלי הצללה קלים ופרוט חומרים וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- כא. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות הצד) בהתאם להנחיות המרחביות.
- כב. לסמן הפרגולות בכל מסמכי הבקשה ולהראות מידות ברורות לנסיגות הנדרשות - **בהתאם להנחיות המרחביות.**

הערות כלליות:

- כג. לא הוגשו הדמיות תלת הכוללות את כל 4 חזיתות המבנה ולכן לא ניתן להתייחס לעיצוב האדריכלי.
- כד. החלונות לכיוון הרחוב יהיו חלונות גדולים מרצפה לתקרה כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.
- כה. המרפסות לחזית הרחוב יהיו בים 50% ל - 75% מאורך החזית לא פחות ולא יותר.
- כו. יש לדקק את עובי המרפסות כלפי החזית.

- נדרש תאום עם אדריכלית השימור לעניין העיצוב האדריכלי חומרי הגמר והפרטים.
- נושא עמידה בקווי הבניין המחייבים וזכויות בניה יקבע על ידי אגף הרישוי.

9. להלן עיקרי חוות דעת מחלקת איכות הסביבה מיום 12/08/2024:

- א. גג: גג המבנה יתוכנן כגג סופג (כחול) לפחות 30% משטחו + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו-וולטאיים. התייחסותי לבקשה - תנאי להגשת בקשה להיתר:
- ב. פסולת בניין: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- ג. אסבסט: יוגש סקר אסבסט.
- ד. אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי.
- ה. קרינה: יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי.
- ו. בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281 (מינימום כוכב אחד ודירוג אנרגטי B בהתאם למדיניות הוועדה המקומית).
- ז. זיהום קרקע: תוגש תכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, יוגש מפרט איטום מפני גזי קרקע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

10. התייחסות פרוגרמתית, מהנדסת העיר רמת גן לכתובת נשוא הבקשה מיום 31/07/2024:

- מיקום:** הפרויקט ממוקם בצפון-מרכז שכונת בן גוריון, ואזור רישום יסודי ו'.
- מרחב הבדיקה:** שכונת בן גוריון תהווה את מרחב הבדיקה עבור מעונות יום, גני ילדים ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ). בבחינת בתי הספר היסודיים, מרחב הבדיקה יהיה אזור רישום יסודי ו'.
- כיתות מעון יום** – במרחב הבדיקה לא קיימות כיתות מעון יום בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-6 כיתות (-6.0), וכן מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (-7.4). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-7.5).**
- כיתות גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 15 כיתות גן, כאשר 11 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-7 כיתות (-6.8), וכן מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (-4.9). **הפרויקט המוצע עלול להקטין את המחסור בתרחיש אל-חזור (+4.8).**
- בתי ספר יסודיים** – באזור רישום ו' קיימות 68 כיתות אם תקניות, כאשר בי"ס היסודיים "גבעולים" ו-"בן-גוריון" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-7 כיתות (+7.0), אולם ישנו מחסור של כ-7 כיתות בתרחיש אל-חזור (-7.0). **הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (-7.1).**

11. סיכום בקרת המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

א. מאושרות עד 19 יח"ד

ב. מאושרות 5.5 קומות ברוטו, לפי הפירוט הבא: 1 קומת מדרון – קיים, 2 קומות קרקע ו א'- קיימות, 2 קומות תוספת- מתמ"א 38/1, 0.5 קומות גג חלקית תוספת - מתמ"א 38/1. ללא מרתפי חנייה.

ג. שטחים עיקריים מאושרים: עד 1327 מ"ר, בהתאם למבוקש.

ד. שטחי שירות מאושרים: עד 439.94, בהתאם למבוקש.

ד. קווי בנין:

• קו בנין קדמי לרח' משה דיין- 5.0 מ' בהתאם לתב"ע ולקיים

• קו בנין צדדים - 3.0 מ', קו בנין צידי באלמנט שנוטר לשימור עפ"י הקיים.

• קו בנין אחורי- 3.0 מ'. לא תותר הבלטה מעבר לקווי הבניין

ה. פתרון החדרה מאושר של רשות המים לצורך חלחול מי נגר.

ו. ללא פתרון חנייה – יש לשלם קרן חנייה בהתאם להנחיות אגף התנועה.

ז. קיימים עצים לשימור, יש לשמור נסיגה בבניה בהתאם להנחיות פקיד היערות.

ח. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי

ט. תנאים להיתר:

1. אישור אדריכל העיר ואגף התכנון לעיצוב האדריכלי ולתכנית הפיתוח.

2. אישור יחידת השימור לתיק התיעוד המלא ולתשריטי ההיתר.

י. תנאים בהיתר:

1. התקנת חלונות, דלתות, מעקות, גופי תאורה ופרטי בניין אופייניים בחזיתות

הבניין לשימור, לאישור יחידת השימור לאחר ביצוע דוגמאות באתר.

2. חומרי גמר בבניין לשימור, בהם טיח וריצוף, לרבות גווני הצבע לאישור יחידת

השימור לאחר ביצוע דוגמאות באתר.

יא. תנאי לתעודת גמר:

1. ביצוע עבודות השימור לשביעות רצון יחידת השימור.

2. אישור מסמך תחזוקה בו יפורטו מרכיבי המבנה ואופן הטיפול התקופתי בהם, לרבות מפרט חומרי גמר,

והשלמה

לתיק התיעוד בהתאם לממצאים שהתגלו בעת העבודה באתר, ותיעוד של פעולות השימור אשר בוצעו באתר.

12. בישיבת ועדת המשנה מספר: 2024014 מ: 15/09/24 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדויות להלן עיקר ההתנגדויות:

1. אין בתוכנית פתרון חניה. אנו מתנגדים לפתרון בשיטת "קרן חניה". זה אינו פתרון

סביר, ועדת הערר המחוזית פסלה בעבר בקשה עם קרן חניה לא סבירה.

הבניין הוא לשימור וחלות עליו הוראות החניה של בניין לשימור, להלן:

תנאי א' לא מתקיים כי בבניין קיימת חצר ששטחה כ- 100 מ"ר.

תנאי ב' לא מתקיים כי יש אפשרות לחניון תת קרקעי.

תנאי ג' לא מתקיים כי הדירות גדולות מ- 45 מ"ר.

אם נלך לפי תמ"א 38: על פי מסמך "מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/ 38 א/

מתאריך 2.2.2021, בפרק " מדיניות למימוש תמ"א 38 / - חלופת חיזוק ותוספת"

בעמוד 11 כתוב כי הועדה דורשת חניה עבור כל הדירות כולל הישנות.

- לדחות - פתרון חנייה נבדק ע"י אגף התנועה לעומק ולא נמצא פתרון חנייה ראוי, בשל

שימור הבניין, עצים גדולים וטופוגרפית הקרקע. בנוסף הומלץ ע"י ועדת השימור

ויועצת הפיתוח לתת פטור מחנייה. נדרש קרן חניה בגין הדירות החדשות.

2. אנו מבקשים מהעירייה להעדיף פרויקט משותף לבתים מס' 37-39-41, בניגוד

לטלאי על טלאי בתמ"א 38. שלושת הבניינים הרצופים כולם בתים משותפים

ישנים שמעוניינים בהתחדשות עירונית. בבתים אלה יש 30 דירות נטולות חניה,

ולפי הבקשה יהיו 41 דירות כאלה. גם אלימלך 11 שנמצא בדיוק מאחורי שרת 39

מעוניין בפרויקט משותף. אפשר לשמור על החזית גם בהתחדשות עירונית.

- לדחות- בשל היות הבניין מבנה לשימור, ובשל הרצון לשמור על אופי הרחוב כרחוב שקט בבניה נמוכה, רעיון המתחם נדחה.

3. פרסום לא מספיק. השלט נתלה ליד שרת 37 בתאריך 12 בפברואר והוסר כעבור שבוע ב- 19 בפברואר, כלומר לא נשאר למשך התקופה שנועדה להגשת התנגדות שהיא 15 ימים. בעלי זירות בחלקות סמוכות לא קיבלו הודעה במכתב רשום על הבקשה כנדרש.

-לדחות- בבדיקת תיק הפרסום והתצהירים בתיק הפרסום, נראה כי הפרסום תקין.

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

1. הקלה בקו בנין חזית (צפון) 3.0 מ' במקום 2.5 מ' - לאשר- תואם מדניות העירייה לתמ"א 38 ובתאום עם יחידת השימור.
2. הקלה בקו בנין צד (מזרח) 2.0 מ' במקום 3.0 מ' - לאשר חלקית- באיזור הצפון מערבי, בחלק של הבניין לשימור קו הבניין יהיה 2 מ' או בהתאם לבניין הקיים. בחלק הדרום מערבי קו הבניין המאושר יהיה 3 מ', בהתאם למדיניות העירייה לתמ"א 38.
3. הקלה בקו בנין עורף (דרום) 3.0 מ' במקום 4.5 מ' - לאשר- תואם מדניות העירייה לתמ"א 38
4. הוספת 2.5 קומות - לאשר - תואם מדניות העירייה לתמ"א 38

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

1. תוספת עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור ותכנון
 2. תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית
 3. תוספת עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות
- לסרב להקלות 1-3- בהתאם לרג/1056 לא ניתן לאשר את ההקלות

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות ולהערות הבדיקה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. אישור אדריכל העיר ואגף התכנון לעיצוב האדריכלי ולתכנית הפיתוח.
5. אישור יחידת השימור לתיק התיעוד המלא ולתשריטי ההיתר.

ו. התנאים לקבלת אישור 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. רישיון כריתה

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית ההיתר
3. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
4. ביצוע עבודות השימור לשביעות רצון יחידת השימור.
5. תנאי לתעודת גמר אישור מסמך תחזוקה בו יפורטו מרכיבי המבנה ואופן הטיפול התקופתי בהם, לרבות מפרט חומרי גמר, והשלמה לתיק התיעוד התאם לממצאים שהתגלו בעת העבודה באתר, ותייעוד של פעולות השימור אשר בוצעו באתר.

פרטי ההצבעה:

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

13. דיון בוועדת השימור 2025004 ביום 30.12.2025:

- א. בשלב הבקרה המרחבית עלתה דרישה למימוש ההפקעה לטובת הדרך.
- ב. מבדיקת המצב הקיים לאורך הרחוב, עולה כי מומשו הפקעות חלקיות בלבד. רוחב המדרכה נע בין 1.5 מ' ל-2.2 מ', ועומד על כ-2 מ' ברוב המקומות. רוחב המדרכה מול המגרש אינו צר באופן משמעותי, ומשתנה בין 1.6 מ' ל-2.0 מ'.

14. חוות דעת יחידת השימור ואגף התכנון:

1. לא לממש את ההפקעה מהסיבות הבאות:
 - הבניין נמוך מהרחוב. במימוש ההפקעה קיר הרחוב יתקרב לקיר המבנה ולחלונות קומת המדרון, למרחק של כ-1.3 מ'.
 - עצים ותיקים נטועים לאורך המגרש במפלס הנמוך. מימוש ההפקעה יחייב את כריתתם.
 - לא תתאפשר כניסה נאותה למבנה ולחצר המבנה מהרחוב.
2. להמליץ לוועדה המקומית לדחות את מימוש ההפקעה, ולקבל את התחייבות הבעלים לממש את ההפקעה על חשבונם במקרה של הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש. בהתאם, להמליץ לוועדה המקומית להוסיף תנאי בהיתר לרישום הערה על ייעוד תכנוני לפי סעיף 27 לתקנות ניהול ורישום, אשר תשקף את ההתחייבות לביצוע הפקעה במקרה של הריסה ובניה מחדש.



להמליץ לוועדה המקומית לדחות את מימוש ההפקעה, ולקבל את התחייבות הבעלים לממש את ההפקעה על חשבונם ככל שהוועדה המקומית תהיה סבורה כי שטח ההפקעה הינו הכרחי לצרכי העיר. בהתאם, להמליץ לוועדה המקומית להוסיף תנאי בהיתר לרישום הערה על ייעוד תכנוני לפי סעיף 27 לתקנות ניהול ורישום, אשר תשקף את ההתחייבות לביצוע הפקעה.

פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (עו"ד רועי ברזילי, מר דני גולדשטיין, אינג' סיגל חורש, אדר' שרון קופרשטיין)

הערות לדיון הנוכחי:

1. בהתאם לתיק המידע קיימת על החלקה הפקעה של 35 מ"ר לטובת הרחבת רחוב משה.
2. הפקעה זו לא צויינה בעת הדיון שהתקיים בוועדת המשנה בתאריך 15.9.2024.
3. בהתאם לחו"ד האגרונום יקב שפיר מתאריך 10.9.224, בתחום ההפקעה קיימים 5 עצים לשימור –
 - מס' 1 – אורן קנרי
 - מס' 3 – אורן קנרי
 - מס' 4 – סיגלון עלי מימוסה
 - מס' 24 – סייגרין רומנוזף

4. בתאריך 26.5.2025 התקבל מהאגרונום מפרט השימור של העצים לשימור:
- 4.1. לסמן את גבול העבודה.
 - 4.2. למספר את העצים לשימור ולסמנם בסרט אדום.
 - 4.3. איסכורית, מתאים שיעטוף את / PVC 3. יש להגן על העצים לשימור באמצעות סליל העצים.
 - 4.4. אין לבצע חפירה במרחק הקטן מהמרחק המצויין בסקר העצים, מהעצים לשימור.
 - 4.5. עצים במרחק של 2 מ' מהבניה ייעטפו בבד יוטה.
 - 4.6. אין לגזום יותר מ 20% - מנוף עץ לשימור וגם זה רק בהעדר כל פתרון אחר.
 - 4.7. יש לשמור על רדיוס סביב העצים, ללא ריצוף על מנת שיתאפשר חלחול מים לקרקע, על פי המופיע בסקר העצים.
 - 4.8. קיים איסור של השלכת פסולת בניה, שמנים, דלקים במרחק מעצים לשימור, על פי הרדיוס המופיע בסקר העצים.
 - 4.9. אין לעשות שינוי במפלס פני הקרקע סביב העצים, גזע העץ אינו בנוי למצב של רטיבות בצמידות אליו.
 - 4.10. במקרה של שבר בענפים יש לבצע גיזום ע"י גוזם מומחה, הגיזום יהיה חייב להיות מלווה במריחת משחת גיזום.
 - 4.11. יש להגביר דישון והשקייה סביב העצים לשימור.
 - 4.12. אין לאפשר כניסת רכבים וכלי עבודה בכל תחום נוף העצים.
 - 4.13. יש להימנע מהידוק הקרקע סביב העצים לשימור.
5. בתאריך 6.8.2025 נשלח מייל מ[קיד היערות אבישי ישכרי]:
- הריני מאשר את מפרט השימור המצורף (של האגרונום).
 - בנוסף על היזם לודא כי כל הפרת קרקע/ קידוח יהיה בליווי אגרונום צמוד
 - יצא דו"ח אגרונומי על מצב העצים כל 6 חודשים ועד מתן טופס 4/גמר.
 - הערבות שתופקד לשימור תישאר בידי העירייה עד שנה אחרי תום הבניה.
6. בתאריך 30.12.2025 דנה ועדת השימור בנושא ההפקעה.
7. ועדת השימור ממליצה לועדה המקומית:
- 7.1. לדחות את מימוש ההפקעה, ולקבל את התחייבות הבעלים לממש את ההפקעה על חשבונם במקרה של הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש.
 - 7.2. תנאי בהיתר לרישום הערה על ייעוד תכנוני לפי סעיף 27 לתקנות ניהול ורישום, אשר תשקף את ההתחייבות לביצוע הפקעה במקרה של הריסה ובניה מחדש.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 16/04/2024

המלצת המנדט

א. לאמץ המלצת ועדת השימור:

- 1.1. לדחות את מימוש ההפקעה, ולקבל את התחייבות הבעלים לממש את ההפקעה על חשבונם במקרה של הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש.
- 2.2. תנאי בהיתר לרישום הערה על ייעוד תכנוני לפי סעיף 27 לתקנות ניהול ורישום, אשר תשקף את ההתחייבות לביצוע הפקעה במקרה של הריסה ובניה מחדש.

ב. שאר תנאי ההיתר, היתר תחילת עבודות ותעודת גמר ישארו בעינם.

החלטות הועדה

א. הוחלט לאמץ המלצת ועדת השימור:

- 1.1. לדחות את מימוש ההפקעה, ולקבל את התחייבות הבעלים לממש את ההפקעה על חשבונם במקרה של הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש.
- 2.2. תנאי בהיתר לרישום הערה על ייעוד תכנוני לפי סעיף 27 לתקנות ניהול ורישום, אשר תשקף את ההתחייבות לביצוע הפקעה במקרה של הריסה ובניה מחדש.

ב. שאר תנאי ההיתר, היתר תחילת עבודות ותעודת גמר ישארו בעינם.

פרטי ההצבעה:

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

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 היחידה לאיכות הסביבה
טל': 03-6794701
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
טל': 03-6753711
- תשלום קרן חניה בהתאם לדרישות אגף התנועה
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 קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663
- אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)
טל' - 03-6753416
- אישור תצ"ר בועדה המקומית להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- תכנית פיתוח שטח לאישור אדריכלית נוף של העירייה
יש לשלב את תכנית הפיתוח כחלק מתשריט הבקשה להיתר
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- אישור יחידת השימור לתיק התיעוד המלא ולתשריטי ההיתר
- הגשת עותק מודפס מתכנית מתוקנת ומאושרת כחלק ממהעברה למח' אגרות והיטלים
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

סעיף 9: מספר בקשה: 201800554 פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026	תיק בניין: 1675000
--	--------------------

מבקש:

♦ **המכבי 7 רמת גן בע"מ**
 קויפמן יחזקאל 2 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ עו"ד חן פלדמן מיופה כח הדיירים
 מרמורק 10 תל אביב - יפו

עורך:

♦ אהוד זקסנברג
 דרך אבא הלל 15 רמת גן

אחראי בקשה

♦ אדרי' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)
 מספר בקשה ברישוי זמין: 10000326337

שכונה: שכונת חשמונאים

כתובת הבניין: המכבי 7, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6128 חלקה: 258 יעוד: אזור מגורים ג'

תכנית: מק/ג/340/11, מק/ג/340/8, מק/ג/340/9, מק/ג/340/6, מק/ג/340/4, מק/ג/340/3, מק/ג/340/1, מק/ג/340/340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח החלקה: 519 מ"ר.

אין הפרשה לצרכי ציבור.

תכנית רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.

יעוד: מגורים ג'.

אחוזי בניה מותרים: 131% (6%+5%+120%).

מספר קומות מותר: 3 ק' מעל קומת עמודים.

מספר יח"ד מותר: 9 יח"ד למגרש מינימלי ל-450 מ"ר.

רוחב זכות דרך רח' המכבי: 10 מ'.

קווי בניין:

קו בניין קדמי (דרום מזרח, לרחוב המכבי): 5.0 מ'.

קו בניין אחורי (צפון מערב): 5.0 מ'.

קו בניין צדדי (צפון מזרח): 3.5 מ'.

קו בניין צדדי (דרום מערב): 3.5 מ'.

מטרת הדיון הנוכחי:

שינוי התנאים להוצאת היתר ודיון בפרסום נוסף שנעשה.

מטרת הדיון:

דיון חוזר בבקשה לאחר גיבוש תכנון עם מח' התכנון.

תאור הבקשה:

הריסת בנין קיים ובו 9 יח"ד בן 3 קומות.

בניית בניין חדש ובו 25 יח"ד, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מדרון וקומת קרקע, וקומת גג חלקית (סה"כ 9 ק' ברוטו), מעל 2 מרתפי חניה הכוללים 25 חניות.

* גמר פרסום ראשון: 18.03.2020.

** התקבלו התנגדויות.

* גמר פרסום שני: 4.1.2026.

** התקבלו 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			
		16	9	363.06				מרתף חניה	2.00-	
				321.33		71.69		מגורים	1.00-	1

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			
13.69				110.81		71.69		מגורים	0.00	2
29.85				63.00		190.63		מגורים	1.00	3
29.85				60.09		193.55		מגורים	2.00	4
29.85				60.09		193.55		מגורים	3.00	5
29.85				60.09		193.55		מגורים	4.00	6
29.85				60.09		193.55		מגורים	5.00	7
29.85				60.09		193.55		מגורים	6.00	8
29.85				60.09		193.55		מגורים	7.00	9
102.44				48.47		132.81		מגורים	8.00	10
325.08		16	9	1267.21		1628.12				
325.08		0.00% :בניה		1267.21		1628.12		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

פרסום שני:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב

1. תוספת 2 קומות מרתפי חניה, מעבר לקומה 1, סה"כ 3 קומות מרתפי חניה.
2. תוספת והגדלת גובה קומת מרתף חניה 1- וגובה יתר מרתפי החניה.
3. תוספת קומה אחת בהקלה מעבר לשלוש קומות תב"ע ותוספת 2.5% בגינה.
4. ביטול מרפסות שירות, כמתחייב מתוכנית/340/ג לשם שיפור תכנון פנימי של הדירות,
5. שטח דירות גג פחות מ 75 מ"ר.

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. בניה בקו בניין עורפי (מזרח) 3 מ' במקום 9 מ'.
2. תוספת של עד 3 קומות ושטחים עפ"י 3/38/א ועפ"י מדיניות הועדה תמ"א 38, על כל תיקוניה.

פרסום ראשון:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה

1. תוספת והגדלת גובה קומת מרתף חניה 1- מעבר למותר לצורך עמידה בתקן חניה נדרש עבור מתקנים חניה.
2. תוספת והגדלת גובה מרתף ל-6.65 מ' לצורך מתקן חניה רובוטי ולעמידה בתקן חניה נדרש.
3. תוספת שתי קומות בהתאם להוראות סטיה ניכרת.
4. תוספת זכויות של 5% בגין תוספת 2 קומות.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב מתכנית/340/ג לשם שיפור תכנון פנימי של הדירות.
6. שטח דירות גג פחות מ-75 מ"ר עיקרי לצורך עמידה בנסיגות הנדרשות והתכסית המותרת בקומת הגג.
7. בניה שלא בהתאם להנחיות מרחביות: הקטנת עומק מילויי גנני לפחות מ 1.2 מ' בשטחים לא מגוונים בקומת הקרקע.

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38

1. בניה בקו בנין קדמי 0 מ' (מערב) לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
2. בניה בקו בנין עורפי 3 מ' (מזרח) במקום 9 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
3. בניה בקווי בנין לצדדים 2.7 מ' (צפון ודרום) במקום 3.5 מ'.
4. תוספת 2.5 קומות ושטחים לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

מתנגדים:

- ◆ אייל זיגלשטיין החשמונאים 13 דירה 7 רמת גן תאריך התנגדות: 17/10/2018
- ◆ אילן נוי המכבי 5 רמת גן תאריך התנגדות: 25/10/2018
- ◆ אמיליה פרצובניק המכבי 5 רמת גן תאריך התנגדות: 17/10/2018
- ◆ מיכל דיאמנט יוהנה 20 אשדוד תאריך התנגדות: 16/10/2018
- ◆ עדי פרידמן המכבי 5 רמת גן תאריך התנגדות: 16/10/2018

הערות בדיקה :

1. קיים היתר מספר 1916 מיום 20/12/1962, (לתוכנית מס' 1950035), להקמת בניין ובו 9 דירות.
2. התקבלה מפת מדידה לבניין הקיים חתומה ע"י מודד מוסמך וחתך דרך המגרש להוכחת קיום מדרון במגרש.
3. ביום 28/08/2018 התקבל אישור מהנדס חיצוני לחוות דעת הקונסטרוקטור כי הבניין דורש חיזוק ואינו עומד בפני עומס רעידות אדמה ואישור מהנדסת העיר לחו"ד היועץ החיצוני.
4. התקבלו הערות יועצת הנוף של העירייה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.
5. התקבלו הערות יועץ התנועה של העירייה בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.
6. התקבלו הערות יועץ אדריכל מטעם העירייה לעיצוב האדריכלי, בכפוף לתיקון הערות הבדיקה.
7. התקבל מכתב וויתור לנושא בקרת התכן במכון בקרה.
8. הוגשה הוכחת קיום מגרש מדרוני.
9. בקומת הגג החלקית מתוכננות 2 דירות אחת הדירות קטנה מ-75 מ"ר.

10. חישוב זכויות:

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

10.1 חישוב שטחים עיקריים:

- מגורים ג', 9 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, שטח המגרש 519 מ"ר: **10.38 יח"ד** = $(519/450) * 9$
- שטח קומה טיפוסית – 181.96 מ"ר. בקיזוז שטח חדרי המדרגות (12.91 מ"ר)
- שטח קומת קרקע – 168.32 מ"ר. בקיזוז שטח ח. מדרגות (18.92 מ"ר) = 149.40 מ"ר
- סה"כ שטח הבניין: $149.40 + 169.05 * 2 = 487.50$ מ"ר
- בבניין קיימות 9 יח"ד, סה"כ שטח ממוצע של דירה בבניין $487.50 / 9 = 54.17$ מ"ר
- אזור מגורים ג', 131% שטח עיקרי, שטח המגרש 519 מ"ר: **679.89 מ"ר** = $519 * 131%$
- מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד במבנה החדש: **120 מ"ר** = $20 * 6$
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה **117 מ"ר** = $9 * 13$
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים $181.96 + (3 * 13) = 220.96$ מ"ר
- הבניין בן 3 קומות ולכן זכאי לתוספת זכויות בסך של עד 3 קומות מורחבות.
- סה"כ שטח עבור 3 קומות מורחבות: **662.88 מ"ר** = $3 * 220.96$
- תוספת שטח הגג לפי תמ"א 3/38 א לבניית עד 3 קומות נוספות ולא לפי ג/21.
- תוספת שטח לקומת קרקע – אין תוספת שטח לקומת הקרקע היות והיא בנויה במלואה.
- תוספת שטח בגין דירת מדרון:
- סה"כ שטח עיקרי מותר: $90.65 = 40% * 226.63$ מ"ר = $3 * 679.89 / 3$ ק' / 90.65 מ"ר
- סה"כ שטח עיקרי מותר: **1670.42 מ"ר** = $679.89 + 120 + 117 + 662.88 + 90.65$

עפ"י החישוב: 1670.42 מ"ר, מבוקשים: 1628.12 מ"ר – אין צורך בצמצום.**10.2 צפיפות עפ"י החישוב:**

- מגורים ג', 9 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, שטח המגרש 519 מ"ר:
- **10 יח"ד ~ 10.38 יח"ד** = $(519/450) * 9$
- קומה עליונה מכוח תמ"א 38 ובשטח שאינו גדול מ-75% תכסית הקומה שמתחתיה – **1 יח"ד**.
- מס' יח"ד מכוח תכנית ג/9: **20 יח"ד** = $10 * 2$
- מס' יח"ד בגין מגרש מדרוני: **1.0 יח"ד** => **1.2 יח"ד** = $3 * 40%$
- סה"כ יח"ד עפ"י החישוב: **32 יח"ד** = $10 + 1 + 20 + 1$
- בדיקת יח"ד לפי שטח ממוצע לדירה למימוש ג/9:
- ייעוד מגורים ג' – שטח דירה ממוצע מינימלי: 60 מ"ר < 52.20 מ"ר = $1670.42 / 32$ מ"ר.

- בדיקה לפי מכפיל שטח דירה ממוצע מינימלי: $60 \text{ מ"ר} > 83.50 \text{ מ"ר} = 1670.42 / 20$ מ"ר .
עפ"י ג/9 ניתן לאשר עד **20 יח"ד**.
- חישוב עפ"י המכפיל השכונתי:
תקרת המכפיל שאושר במליאת ועדה מיום 10.03.2022 לשכונת חשמונאים הינו: 1:2.6
 $23 \text{ יח"ד} \sim 23.4 \text{ יח"ד} = 9 * 2.6$
- **עפ"י החישוב: 23 יח"ד, מבוקש 29 יח"ד – יש לצמצם המבוקש.**

10.3 חישוב שטחי שירות מותרים מעל הקרקע:

בסעיף 6.4.3 להוראות תכנית רג/מק/1532 נקבע כי שטחי השירות יהיו לפי החלטת הוועדה המקומית בתוספת ממ"דים.
בהתאם להחלטת הוועדה, שטחי השירות לתכנית 340 על תיקוניה, הם עד 65% מהשטח העיקרי המותר בתב"ע:

אזור מגורים ג', 131% שטח עיקרי, שטח המגרש 519 מ"ר : $519 * 131\% = 679.89$ מ"ר
65% מהשטח העיקרי המותר בתב"ע: $679.89 * 65\% = \underline{441.93 \text{ מ"ר}}$
שטחי שרות מותרים: **441.93 מ"ר** – לא כולל ממ"דים ולא כולל קומה מפולשת.
שטחי שרות מבוקשים: **295.55 מ"ר** – לא כולל ממ"דים ולא כולל קומה מפולשת.
אין הפרש לצמצום.

תוספת שטח עבור ממ"ד: $12 * 25 = 300$ מ"ר
סה"כ שטחי שירות מותרים מעל מפלס הקרקע: $441.93 + 300 = \underline{741.93 \text{ מ"ר}}$

10.4 חישוב זכויות תב"עיות לאישור קומה בהקלה:

- אזור מגורים ג', 131% שטח עיקרי, שטח המגרש 519 מ"ר : $519 * 131\% = \underline{679.89 \text{ מ"ר}}$
- מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד ע"פ תב"ע : $9 * 6 = \underline{54 \text{ מ"ר}}$
- סה"כ שטח עיקרי מותר ע"פ תב"ע: $679.89 + 54 = \underline{733.89 \text{ מ"ר}}$
- תכסית לשטח עיקרי מוצע במבנה החדש, בקומה טיפוסית: 193.55 מ"ר
- מס' קומות נדרש לשם ניצול מלוא הזכויות התב"עיות: $733.89 / 193.55 = 3.79$

לצורך ניצול מלוא הזכויות התב"עיות, נדרשת קומה בהקלה, מעבר ל-3 הקומות מהתב"ע.

חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים.
סטייה ניכרת בהקלה עפ"י החישוב המוצג: 1 קומה.
מתמ"א 38: עד 3 קומות.
סה"כ קומות: 7 קומות מעל קומת קרקע (3 + 1 + 3), סה"כ 8 קומות ברוטו.
רוחב זכות הדרך המכבי הינו 10.0 מ'.

11. להלן עיקרי חוות דעת פקידת היערות, מיום 29.10.2013:

- א. במגרש ניצבים 5 עצים מתוכם:
- עץ אחד אינו עומד בקריטריון עץ בוגר:
הדר החושחש.
 - עץ אחד לשימור:
אקליפטוס מינים שונים.
 - 2 עצים לכריתה:
קזוארינה שבטבטית ו-קליסטמון אדום.
 - עץ אחד מת:
פלפלון דמוי אלה.

3. טבלה מסכמת

	1	עץ מת
	1	סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר
5,962	2	סה"כ לכריתה
0	0	סה"כ להעתקה
178,302	1	סה"כ לשימור
	5	סה"כ

ב. תנאים להיתר בנייה:

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה בכמות של 2 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 178,302 ₪.
6. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 4,262 ₪.
7. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור.
8. אקזיפלטוט- עץ והאקזיפלטוט גזז ומו שיט. יש לאגזז ולנווק שי / מטו נוועץ / זא ופיוה מטביבו, זא וזוזוטו חדושה

ג. תנאים בהיתר בנייה:

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 2 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 השקייה 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 בנייה).
4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר "איסכורית" במרחק מינימלי של 1 מטר מהגזע. 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.

ד. תנאים לקבלת טופס 4:

1. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.
2. תשלום ערך הפיצוי הנופי, במידה ולא שולם טרום קבלת התר בנייה.
3. העצים ישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא המצאות שאריות חומרי בנייה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.

12. להלן עיקרי חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 07.04.2021:

- 12.1 יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- 12.2 מדרכה - יש לסמן את קווי הטופוגרפיה כולל נקי גובה – להיצמד למצב ולהתחבר למצב הקיים.

12.3 יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.

12.4 יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית כולל מגרשים סמוכים.

12.5 יש לסמן את כל העצים בתוכנית ולציין את הסטאטוס שלהם.

12.6 יש לסמן טקסטורה שונה בין גינה פרטית לגינה משותפת.

12.7 הטמנת רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק

12.8 אין לתכנן משטח ירידה לחניות.

12.9 יש לסמן את קו המרתף.

12.10 יש לסמן את השוחות.

12.11 יש לציין את פני הבטון.

12.12 יש לבטל את חניית האופנועים ולהגדיל את הערוגה

12.13 יש להגדיל את הערוגות הפונות לחזית הרחוב לכיוון המבנה – לצמצם ריצופים.

12.14 יש לתכנן את המדרגות בהתאם חלקן נכנסות בקיר המבנה.

12.15 יש לתכנן קווי גובה ונק' גובה בחצרות הפרטיות.

12.16 יש לציין בחצרות הפרטיות את סוג החיפוי של הריצוף.

12.17 עומק מילוי 1.2 מטר בכל הערוגות.

12.18 יש לציין את גובה הקירות.

12.19 יש לתקן את פריסת הקירות בהתאם להערות.

12.20 יש להשלים את האותיות של סימון הפרטים בתוכנית.

12.21 יש להשלים תכנית צמחייה והשקיה.

13. להלן עיקרי חוות דעת יועץ אדריכלות מיום 25.03.2021:

א. קומת הקרקע (קומת הכניסה):

- יש לתכנן ארבעת העמודים העגולים כלפי החזית בקומת הקרקע בגאומטריה שווה וברוחים שווים.
- להתאים בין כל מסמכי הבקשה: הדמיה, חזית קדמית, חתכים ותוכנית.
- בחזית הראשית, יש לשמור על 75% ויטריות זכוכית על פי הנחיות מרחביות סעיף 2.10, בהתאם לפרק 2 בהנחיות המרחביות למפלס הכניסה, - נוגד ההנחיות המרחביות.
- יש לשמור על נסיגה בקומת הקרקע של 2.0 מטר מקו המרפסות/הקומה מעל בהתאם להנחיה 2.08 (בהנחיות המרחביות).
- יש לסמן קו מידה בתוכנית קומת הקרקע המציג עמידה בנסיגה הנדרשת.
- מסתורי כביסה לא יבלטו ממישור הקיר החיצוני בהתאם להנחיה 09.13 (בהנחיות המרחביות).
- בהתאם לסעיף 09.12 יש להעמיק מסתור הכביסה לעומק מזערי של 0.75 מ' בניגוד למה שהוגש, לתקן.
- יש לעמוד ב 50% שטחי שרות בקומת הקרקע משטח הקומה המפולשת כולה, בהתאם לסעיף 02.09 בפרק 2 בהנחיות המרחביות – מפלס הכניסה.
- גודל חדר העגלות וחדר האופניים בקומות הכניסה והמרתף בהתאם סעיף 8.2 ו 8.5 בהנחיות המרחביות.
- מבוקשת חלופה של תכנון קומה זאת כאשר המעלית פונה לכיוון הלובי הרחב ולא מופנית למסדרון צר.

ב. קומה טיפוסית (3 דירות בקומה):

- מסתורי הכביסה – לא נשמר עומק מזערי של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות סעיף 09.12 (פרק 9) של שלושת מסתורי הכביסה הכלולים בקומה – נוגד הנחיות מרחביות.
- המחיצה בין מרפסות לחזית רחוב המכבי תהיה מלוח זכוכית חלבית בעובי של כמה סנטימטרים בלבד וללא פרופיל אלומיניום על מנת שלא לפגוע בעיצוב חזית המרפסות הפתוח והנקי לרחוב, ועד גובה הקו עליון של הוויטרנה ולפרט בחתכים ובחזיתות ובמקרא חומרי הגמר.
- בהתאם לסעיף 8.08 בהנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין יהיו "מעקות ברזל המאפשרות זרימת אוויר" כולל פרופילים אנכיים "ויוצג פרט בקני"מ 1: 20 של המעקה המוצע", וירשמו גווני הגמר לאישור העיצוב הסופי בתשריט הבקשה.
- לא מאושר מסתור כביסה בדירה דרומית מזרחית בקומה א' לכיוון רחוב המכבי כחלק מסלון הדירה, וכך גם הגישה אליו לתליית הכביסה (תכנון לא סביר), יש לקשרו לחדר הרחצה של הדירה (בחזית המזרחית).

- מתוכננת מרפסת בצורת משולש חד, זוויתי, כלפי עורף המגרש העוקבת (אחד לאחד) את גבול המגרש, הנתמכת על ידי עמוד עגול המזכיר הסגנון האדריכלי "פוסטמודרניזם", - ובקצה שטח מרפסת זוויתי שאין לו שימוש אמיתי. מבוקשת בדיקת חלופה לתכנון מרפסת זאת:
 - א. אולי קצה פחות זוויתי – אולי באיזה קו אחר שייצר קצה יותר שימושי.
 - ב. התמיכה אולי על ידי קיר קצר, או עמוד מלבני צר, חלף העמוד העגול המוצע המשתלט על החזית.
- מבוקשת חלופה בגמר בהיר יותר למסתור הכביסה הכהה המתוכן לחזית זאת, ומשתלט וגורם לנוכחות קשה וסגורה של מופע החזית העורפית כולה.

ג. קומת הגג החלקית (2 דירות קדמית ועורפית):

- מרפסת הדירה הדרומית בקומת הגג החלקית אינה יכולה לחרוג מ-14 מ"ר בהתאם לתקנות, ולא מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין - נוגד תקנות חוק התכנון והבניה.
- תכנון דירת הגג הצפונית העורפית הקטנה/צרה וללא מסתור כביסה נראה לא סביר.
- הפרגולה מעל מרפסת הדירה העורפית מתוכננת ללא נסיגה של 1.2 מ', נוגד סעיף 10.03 בהנחיות המרחביות.

ד. הערות כלליות:

- ההדמיה כוללת חזית מערבית בזווית שלא מאפשרת לבחון עיצוב החזית. יש להגיש זווית נוספת לבחינת חזית זאת.
- הדירה העורפית הקטנה והצרה בקומת הגג החלקית פוגעת גם בעיצוב פריסת החלונות (החילון) בחזית הצד המזרחית.
- עיצוב החזית כולל לוחות "H.P.L." אך אינו כולל פרוט גוונים כנדרש.
- יש לרשום גוונים, ומבוקשת חלופה הכוללת גוונים טבעיים של טיח, אבן, פלדה, גרניט, אדמה חול, ועץ.
- שילוב חומר הגמר בחזית ראשית H.P.L. ייושם במישור פנימי לחזית, ולא במפגש אפס עם קירות הצד בחיפוי אבן.
- מבוקש לשלב חומר גמר זה באופן דומה (הפרדת מישורים) גם בחזית אחורית בהתאם לסעיף 13.01.15 בהנחיות המרחביות (פרק 13 – חומרי גמר לחיפוי קירות הבניין).
- מתוכננת מרפסת בצורת משולש חד, זוויתי, כלפי עורף המגרש העוקבת (אחד לאחד) את גבול המגרש, הנתמכת על ידי עמוד עגול המזכיר הסגנון האדריכלי "פוסטמודרניזם", - ובקצה שטח מרפסת זוויתי שאין לו שימוש אמיתי – מבוקשת בדיקת חלופה לתכנון מרפסת זאת:
 - א. אולי קצה פחות זוויתי – אולי באיזה קו אחר שייצר קצה יותר שימושי.
 - ב. התמיכה אולי על ידי קיר קצר, או עמוד מלבני צר, חלף העמוד העגול המוצע המשתלט על החזית.
 - ג. מבוקשת חלופה בגמר בהיר יותר למסתור הכביסה הכהה המתוכן לחזית זאת, ומשתלט וגורם לנוכחות קשה וסגורה של מופע החזית העורפית כולה.

14. להלן עיקרי חוות דעת יועץ התנועה, 22/03/2021:

התוכנית נפסלת, היות שפתרון החנייה מתבסס כולו על חניון אוטומטי ומעלית לרכב – לא תואם למדיניות אגף התכנון שלא לאשר פתרונות חנייה מכניים.

15. להלן עיקרי חוות הדעת הפרוגרמטית, מיום 26/01/2021:

- א. **כיתות מעון יום** – במרחב הבדיקה לא קיימות כיום כיתות מעון יום. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-8 כיתות (8.2-), וכן יתכן מחסור של כ-11 כיתות בתרחיש אל-חזור (10.7-). **הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש אל-חזור (10.8-).**
- ב. **כיתות גני ילדים** – במרחב הבדיקה קיימות 5 כיתות גן, כאשר שתיים מהן נמצאת במרחק ההליכה הרצוי ("ידולפיץ", "סביון"). עד שנת 2029 מתוכננות להיבנות עוד 2 כיתות גן, מתוקף תכנית 506-0429415. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-3 כיתות (2.9-), וכן יתכן מחסור של כ-6 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.7-). **הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.8-).**
- ג. **בתי ספר יסודיים** – באזור רישום ו' קיימות כיום 64 כיתות לימוד בבתי הספר: בן גוריון, זומר, יהלום, חשמונאים והמתמיד. בתי הספר חשמונאים והמתמיד נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט. בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כיתה אחת (1.0+), ואילו בתרחיש "אל חזור" יתכן מחסור של כ-23 כיתות (22.6-). **הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש אל חזור (22.8-).**

- ד. **בתי ספר על יסודיים** – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-36 כיתות (35.6-), מחסור שיתכן ויקטן לכ-23 כיתות בתרחיש אל-חזור (23.4-) כאשר כ-18 כיתות עשויות להתפנות נוכח הפנית כ-500 תלמידים ממזרח העיר לתיכון חדש שיוקם במזרח העיר. **הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש אל-חזור (23.5-).**
- ה. **שצ"פים** – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור בשצ"פ המוערך בכ-20.3 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכ-22.5 דונם בתרחיש "אל חזור".
- הפרויקט המוצע עלול להעמיק את המחסור בתרחיש "אל חזור" (22.6-).**

16. להלן חוות דעת אגף התכנון מיום : 22/11/2021:

חוה"ד התכנונית מוגשת על רקע בקשות להיתר למימוש זכויות מכוח תמ"א/38 בכתובות שבנדון.

מדיניות התכנון בעיר שמה דגש על יכולת הנשיאה התשתיתית והפרוגרמתית בבואה לבחון אפשרות לתוספת יחידות דיור. וזאת במטרה להימנע מפגיעה בציבור ע"י כשל תשתיתי או מחסור במבני ושטחי ציבור העלולים להיגרם מהתחדשות העירונית לא מבוקרת ושלא מתוך ראייה תכנונית כוללת. האזור הבנוי בו ממוקם המגרש המדובר נכלל בתחום תכנית מדיניות לב העיר התכנית נמצאת בשלבי הכנה מתקדמים.

המלצת אגף התכנון היא התחדשות במסגרת מתחם תכנון.

בדגשים הבאים:

תבנית הבינוי תהיה בהתאם לתכנית מדיניות לב העיר, גובה הבינוי עד 9 קומות ברוטו, קומה אחרונה תהיה בנסיגה מהרחוב ועומק של 3 מ' לפחות.

- תועלת ציבורית עבור המתחם תבחן מול אגף התכנון לאור הצפיפות הנכנסת.
- ככל שיקבע מימוש באופן של התחדשות פרטנית, ולאור זה שאין מענה תשתיתי בהתחדשות פרטנית - מוצע כי מספר יחידות הדיור יהיה נמוך ככל הניתן. יבחן מכפיל של 1: 2.
- תקבע זיקת הנאה לכלי רכב עבור גישה לחלקות גובלות ברמפת הכניסה לרכבים ובמיסעת החניון.

17. להלן עיקרי הערות בדיקה מרחבית, מיום 28.10.2020:

- 17.1 קווי בניין – תכנון בקווי בניין צדדיים של 2.70 מ' כמתוכנן - אינו תואם למדיניות הועדה.
- 17.2 בקומות המרתף יש לשמור על תכסית פנויה ומחלחלת שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של נגר עילי החל ממפלס הגג.
- 17.3 לא מאושר תכנון חניות במתקן רובטי המבוקש, יש לתכנן חניות קונבנציונאליות.
- 17.4 יש לשמור על נסיגה בקומת הקרקע של 2.0 מטר מקו המרפסות/הקומה מעל, בהתאם להנחיות המרחביות סעיף 2.08 - לא הוצגה מידת נסיגה.
- 17.5 מבוקשת חלופה של תכנון קומה זאת כאשר המעלית פונה לכיוון הלובי הרחב ולא מופנית למסדרון צר.
- 17.6 יש לשמור על 75% ויטרינת זכוכית על פי הנחיות מרחביות סעיף 2.10.
- 17.7 יש להקצות בקומת הקרקע 50% שטחי שירות מסך שטח הקומה המפולשת, בהתאם להנחיות המרחביות סעיף 02.09.
- 17.8 לא נשמר שטח נדרש לחדר העגלות והאופניים בקומת הכניסה, נוגד ההנחיות המרחביות סעיפים 8.2 ו-8.5.
- 17.9 לא מאושר מסתור כביסה בדירה דרומית מזרחית בקומה א' לכיוון רחוב המכבי כחלק מסלון הדירה, וכך גם הגישה אליו לתליית הכביסה (תכנון לא סביר), יש לקשרו לחדר הרחצה של הדירה (בחזית המזרחית).
- 17.10 מסתורי הכביסה – לא נשמר עומק מזערי של 0.75 מטר נוגד ההנחיות המרחביות סעיף 09.12.
- 17.11 מעקות כל המרפסות בבניין יהיו בהתאם לסעיף 8.08 בהנחיות המרחביות מעקות ברזל כולל פרופילים אנכיים ויוצג פרט בקני"מ 1: 20 של המעקה המוצע.
- 17.12 יש לציין את גווני הגמר לאישור העיצוב הסופי בתשריט הבקשה.
- 17.13 בקומת הגג מתוכננות שתי דירות, תכנון דירת הגג הצפונית העורפית הקטנה/צרה וללא מסתור כביסה נראה לא סביר, הדירה העורפית קטנה ופוגעת בעיצוב פריסת החלונות בחזית הצד המזרחית.
- 17.14 מתוכננת מרפסת בצורת משולש חד, זוויתי, כלפי עורף המגרש הנתמכת על ידי עמוד עגול, קיים שטח מרפסת זוויתי שאין לו שימוש – מבוקשת בדיקת חלופה לתכנון עפ"י הערות יועץ אדריכלות של העירייה לנושא העיצוב האדריכלי של הבניין.
- 17.15 תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מהקומה שמתחתיה (ללא מרפסות).
- 17.16 לא נשמרה נסיגה של הפרגולה מקצה מעקה הגג בשיעור של 1.2 מ' בקומת הגג נוגד סעיף 10.03

בהנחיות המרחביות.

- 17.17. לא נשמרה עמידה בשטחי מרפסות בדירה דרומית בקומת הגג החלקית, השטח חורג מ 14 מ"ר ומסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין, נוגד תקנות חוק התכנון והבניה.
- 17.18. יש לתקן את טבלת השטחים עפ"י הערות בתשריט הבקשה.
- 17.19. יש לסמן מידות, גבהים ומפלסים במקומות החסרים.
- 17.20. לא סומנו מחסנים בשטח של עד 6.0 מ' בדירות ובקונטור קירות.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2022012 מ : 19/06/22 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר בחינה נוספת של הצוות המקצועי.

פרטי ההצבעה :

**מאושר פה אחד (מר אדם קניגסברגר , אדר' רננה ירדני , עו"ד מנחם דוד ,
מר דני גולדשטיין)**

הערות לדיון בוועדת המשנה בתאריך 24.10.2023 :

1. בתאריך 29.12.2022 הועבר סיכום פגישה בין היזם לבין אגף התכנון כדלקמן :
לאחר הפגישה האחרונה עם אדריכל העיר, העלנו את הנושא מול מהנדסת העיר ויו"ר הוועדה.

נאפשר להתקדם באופן הבא :

ניתן להתקדם בבקשה להיתר במקביל לקידום תכנית בסמכות מקומית :
התכנית תתיחס ל-

1. שינוי יעוד ממגורים לשטח למבנים ומוסדות ציבור בפינת המגרש הצפון מערבית.
2. קביעת זיקת הנאה עבור כלי רכב לחלקות ממערב.
3. יבחן הצורך לזיקת הנאה במרווח הקדמי לכיוון רחוב המכבי (יבדק לאור רחוב המכבי ורחוב המדרכה).

אופן הקידום יעשה כך :

- תנאי לדיון בוועדה בבקשה להיתר הוא : הגשת התכנית בסמכות מקומית
- תנאי לקבלת היתר הוא קבלת תוקף על התב"ע

2. בעקבות פניית היזם למח' התכנון, בתאריך 17.8.2023 השתנו התנאים להגשת התב"ע (בהסכמת מנהלת מח' התכנון ואדריכל העיר) בכפוף לחיוב הבא :

במסגרת ההחלטה על ההיתר יקבע : כי תנאי לקבלת ההיתר הוא החלטת הוועדה על הפקדת התב"ע (במתווה כפי שסוכם בישיבות קודמות עם אגף התכנון), תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה מתן תוקף לתב"ע. כמו כן יש לגבש מול אגף הנכסים הסכם הקובע כי היזם ימשיך לקדם את התב"ע עד מתן תוקף. והבהרה כי לא יוכלו להתחיל עבודות בניה ללא הקצאת השטח החום המדובר.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2023016 מ : 24/10/23 הוחלט :
ירד מסדר יום לבדיקה חוזרת של המחלקה.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2023019 מ : 13/12/23 הוחלט :
א. לאחר דיון בהתנגדויות.

1. התנגדות עדי פרידמן, מיכל דיאמנט, אמיליה פרצובניק ואילן נוי מרח' המכבי 5, בניין סמוך לבנין נשוא הבקשה :
טענה כי מתן הקלה לקו בניין 0 לכיוון מערב לא תאפשר אוורור ואור לבנין המתנגדים.
לקבל - לא מאושרת הקלה בקו בניין קדמי 0, כמו כן תשריט הבקשה מציג קו בנין קדמי מבוקש לכיוון הרחוב של 3.0 מ' והבלטת מרפסות בשיעור של 1.0 מ' התואם את מדיניות הוועדה.
2. התנגדות אייל זיגלשטיין מרח' המכבי 3, ועיקרה :
א. טענה כי הבניין נמצא על קטע כביש שנמצא בסיבוב ברחוב צר, חד סיטרי ובעל חנייה בצד אחד בלבד.
אי התייחסות לאילוצים אלו והפקעת חלק המגרש לטובת הרחבת הכביש במיקום זה ובהמשך הרחוב, ימנעו אפשרות הרחבה עתידית כמו כן קו בניין 0 עלול ליצור בעיה

עתידיה.

לדחות - לא נעשו הפקעות לטובת הרחבת רוחב זכות הדרך ולא פורסמו הודעות לענין זה. כמו כן לא מאושרת בנייה בקו 0. תשריט הבקשה מציג בנייה בקו בנין קדמי לכיוון רחוב המכבי (דרום) של 3.0 מ' והבלטת מרפסות בשיעור של 1.0 מ' התואם את מדיניות הוועדה לבנייה פרטנית.

ב. טענה כי קיימת אי התאמה בין קו בניין קדמי ועורפי לכיוונים שצויינו ולכן לא ניתן לדעת מה ההקלות המבוקשות.

לקבל - קיימת טעות בפרסום, קו בנין קדמי הינו לכיוון דרום ולא למערב, אחורי לכיוון צפון ולא למזרח, וצדדיים לכיוונים מזרח ומערב, ולא צפון ודרום. יחד עם זאת, הבניין אינו ניצב לכיווני הרוחות וייתכן שזאת הסיבה לטעות.

ג. טענה כי בעורף הבניין ממוקם גן ילדים ובניה לגובה במרחק 3.0 מ' הינה בעייתית במגוון היבטים ולכן יש לשמור מרחק נכון וראוי.

לדחות - המבוקש הינו עפ"י מדיניות הוועדה.

ד. טענה כי קווי הבניין לצדדים 2.7 מ' ייצרו מצב של התקרבות לבניינים סמוכים ויקשו על ביצוע התחדשות עירונית בעלת תכנון מרחבי הכוללת מספר בניינים.

לקבל - קווי בניין צידיים הינם 3.0 מ' עפ"י מדיניות הוועדה וללא הבלטה מעבר לקו זה.

ה. טענה כי רחוב המכבי הינו רחוב בעל שיפוע ניכר הן במעלה הרחוב והן לעומק המגרשים (שיפוע כפול). איחוד מספר בניינים באזור זה יאפשר פתרון חנייה רחב היקף לתושבים, לעובדים ולבאי הביטוח הלאומי לרווחת התושבים.

לקבל חלקית - מבחינת אפשרות בנייה באיחוד של מספר מגרשים, נמצא כי ברחוב המכבי 9 אושרה בנייה פרטנית במסגרת תמ"א 1/38, בעורף המגרש קיים מגרש ובו גן ילדים, ובמגרש האפשרי לאיחוד - בניין המתנגדים, לא התקבלה הסכמה לבנייה משותפת לפי הצהרת המבקש.

ב. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה:

1. תוספת והגדלת גובה קומת מרתף חניה 1- מעבר למותר לצורך עמידה בתקן חניה נדרש עבור מתקני חניה.
לאשר - לצורך עמידה בתקן חנייה.
2. תוספת והגדלת גובה מרתף ל-6.65 מ' לצורך מתקן חניה רובוטי ולעמידה בתקן חניה נדרש.
לאשר חלקית - ניתן לאשר הגבהת גובה קומת מרתף לצורך עמידה בתקן חנייה נדרש, יחד עפ' זאת לא מאושר תכנון מתקן חנייה במרף החנייה, נדרש לתכנן חניון קונבנציונאלי.
3. תוספת שתי קומות בהתאם להוראות סטיה ניכרת תוספת זכויות של 5% בגין תוספת 2 קומות.
לאשר חלקית - עפ"י החישוב נדרשת קומה אחת בהקלה מעבר ל- 3 הקומות מהתב"ע ו- 2.5% בגינה.
4. ביטול מרפסות שירות כמתחייב מתכנית 340/ג לשם שיפור תכנון פנימי של הדירות. שטח דירות גג פחות מ 75 מ"ר עיקרי לצורך עמידה בנסיגות הנדרשות והתכסית המותרת בקומת הגג.
לאשר - לצורך תכנון פנימי מיטבי.
5. בניה שלא בהתאם להנחיות מרחביות:
הקטנת עומק מילויי גנני לפחות מ-1.2 מ' בשטחים לא מגוונים בקומת הקרקע.
לסרב - נוגד סעי' 04.01.2.2 בהנחיות המרחביות, יש לשמור על עומק אדמה גננית של מיני 1.2 מ' עומק לצורך שתילת צמחייה מצלה ובהתאם לדרישות יועצת הנוף של העירייה.

ג. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. בנייה בקו בנין קדמי 0 מ' (מערב) לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
לסרב - עפ"י מדיניות הוועדה - קו בניין קדמי יהיה 3.0 מ', או בהתאם לתכנית התקפה לפי הקטן מביניהם (תותר הבלטת 1.0 מ' למרפסות).
2. בנייה בקו בנין עורפי 3 מ' (מזרח) במקום 9 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
לאשר - תואם הוראות התכנית ומדיניות הוועדה - לא תותר כל בנייה מעבר לקו בניין זה.
3. בניה בקווי בניין לצדדים 2.7 מ' (צפון ודרום) במקום 3.5 מ'.
לסרב - מאושרת בנייה בקווי צדדיים של 3.0 מ' עפ"י מדיניות הוועדה - לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין לצדדים.
4. תוספת 2.5 קומות ושטחים לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
לאשר - תוספת של עד 3 קומות עפ"י תמ"א 38/3/א ועפ"י מדיניות הוועדה.
5. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
לסרב - קומת הקרקע בנוייה במלואה, לא תינתן תוספת שטחי בנייה.

ד. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:**1. בהתאם להמלצת מח' התכנון:**

1. תנאי לקבלת ההיתר הוא החלטת הוועדה על הפקדת תב"ע אשר תפריש שטח המשולש בחלק הצפוני של החלקה לטובת גן הילדים הצמוד (במתווה כפי שסוכם עם אגף התכנון).
2. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה מתן תוקף לתב"ע.
3. תנאי להיתר יהיה הסכם עם העיריה להעברת השטח לרשות העיריה.
4. צפיפות: עד 23 יח"ד, כולל דירת מדרון.
5. קומות: עד 9 קומות לשם סידור טוב של הדירות בקומות.
6. קווי בניין: קו בניין קדמי לכיוון רחוב המכבי (דרום): 3.0 מ', תותר הבלטת 1.0 מ' למרפסות). קו בניין עורפי (צפון): 3.0 מ'.
7. קווי בניין צידיים 3.0 מ' וללא הבלטה מעבר לקו הבנין לצדדים.
8. שטחים עיקריים: עד 1550.42 מ"ר, לא כולל מחסנים.
9. לא תאושר תוספת שטחים מכוח ג/15 ללא תכנון מחסנים כהלכתם.
10. לא ניתן לתכנן מתקן חנייה רובטי כמוצע עפ"י הנחיית אגף התנועה של העירייה, לפיכך נדרש תכנון מחודש של חניות קונבנציונאליות מתוכן עד 3 מכפילי חנייה מקסימום בקומות המרתף.
11. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1.
12. תתוכנן חניית נכים אשר תהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניה זו תתוסף 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.
13. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל-50% ממקומות החניה.
14. יש להשאיר תכסית פנויה של 15% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.
15. בקרת תכן תערך ברשות הרישוי.
16. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
17. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.
18. תיקון הערות הבדיקה, תיקונים טכניים ע"ג תשריט הבקשה, ובהתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדין הנוכחי:

1. הוחלט לבטל את קידומה של תכנית 506-134078 שעיקרה הפקעת חלק מחלקה 258 לטובת הרחבת מגרש ציבורי גובל, וכל זאת בשל קשיים תכנוניים שהתגלו במהלך קידומה של תכנית זו אשר לא היו ידועים במועד הדרישה לקידומה.
2. לאור הנ"ל יש לבטל סעיפים 1 ו-2 בהחלטת הוועדה מתאריך 13.12.2023 הקשורים לתב"ע זו.
3. בנוסף, בוצע פרסום נוסף להוספת 2 מרתפי חניה מעבר לאחד המותר, על מנת לייצר חניון קונבנציונלי. במקום החניון האוטומטי שתוכנן בעבר.
4. תתווסף חניה נוספת לדירת הגג בהתאם למדיניות של 2 חניות לדירת גג אחת בבניין ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/11/2020

המלצת המנדט**א. דיון בהתנגדויות:**

התנגדות ג'ודי וינברגר ונדב בן נון מרח' המכבי 9:

1. סמיכות חריגה למוסד חינוך פעיל - מודאגים מאתר בניה פעיל בסמיכות לגן ילדים. - לדחות, הבניה תתבצע בתיאום מלא עם אגף החינוך ובהתאם להיתר תחילת עבודות והחוק.
2. סטיה ניכרת מהתב"ע המאושרת - מבקשים בחינה מוקפדת בגלל הסמיכות לגן ילדים פעיל. - לדחות, הבניה תתבצע בתיאום מלא עם אגף החינוך.

ב. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. תוספת 2 קומות מרתפי חניה, מעבר לקומה 1, סה"כ 3 קומות מרתפי חניה.
- לאשר, על מנת לעמוד בתקן החניה.

ג. לאשר הבקשה:

1. לבטל סעיפים 1 ו-2 בהחלטה מתאריך 13.12.2023.
2. לתווסף חניה נוספת לדירת הגג בהתאם למדיניות לדירת גג ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

ה. התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמר ישאו בעינם.

החלטות הועדה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

התנגדות ג'ודי וינברגר ונדב בן נון מרח' המכבי 9:

1. סמיכות חריגה למוסד חינוך פעיל - מודאגים מאתר בניה פעיל בסמיכות לגן ילדים.
- לדחות, הבניה תתבצע בתיאום מלא עם אגף החינוך ובהתאם להיתר תחילת עבודות והחוק.
2. סטיה ניכרת מהתב"ע המאושרת - מבקשים בחינה מוקפדת בגלל הסמיכות לגן ילדים פעיל.
- לדחות, הבניה תתבצע בתיאום מלא עם אגף החינוך.

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

1. תוספת 2 קומות מרתפי חניה, מעבר לקומה 1, סה"כ 3 קומות מרתפי חניה.
- לאשר, על מנת לעמוד בתקן החניה.

ג. הוחלט לאשר הבקשה:

1. לבטל סעיפים 1 ו-2 בהחלטה מתאריך 13.12.2023.
2. לתווסף חניה נוספת לדירת הגג בהתאם למדיניות לדירת גג ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

ה. התנאים להוצאת היתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים למתן תעודת גמר ישאו בעינם.

פרטי ההצבעה:

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

*** בשל חשש לניגוד עניינים פרופ' יזהר אופלטקה לא השתתף בדיון ובהצבעה

ת. השלמה

27/07/2025

27/07/2025

05/09/2018

15/10/2024

22/10/2025

12/09/2018

27/07/2025

16/04/2025

10/08/2025

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

- אישור חב' החשמל

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

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש

- אישור 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
- 11/08/2025 **- אישור משרד הבריאות**
יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- אישור היחידה לאיכות הסביבה**
טל: 03-6794701
- 13/09/2017 **- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית**
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- 22/10/2025 **- אישור מחלקת נכסים הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות)**
טל' - 03-6753416
- 22/10/2025 **- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום**
במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- 27/07/2025 **- 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
- 27/07/2025 **- אישור תכנית פיתוח שטח**
תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- 16/04/2025 **- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין**
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- 30/07/2025 **- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע**
האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט. אנשי קשר: גרישה ברנשטיין / יעל עדוי 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- 06/09/2018 **- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.**
28/08/2018 **- אישור קונסטרוקטור חיצוני של העירייה לדוח אל-הרס לאי עמידה בתקן רעידות אדמה**
לתשומת לב, במקרה של הריסה ובניה לא מדובר בחישובים סטטיים
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב ומים)

מבקש:

♦ **אבן בחשמונאים 16 רמת גן שותפות מוגבלת**
הירקון 5 בני ברק

בעל הנכס:

♦ גל מנשה
מרמורק 10 תל אביב - יפו

עורך:

♦ ירון מגן
בן אביגדור 18 תל אביב - יפו מיקוד : 6157002

אחראי בקשה

♦ סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000344516

כתובת הבניין: החשמונאים 16, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6128 חלקה: 150 ; 151 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי תיאור בקשה
מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

חלקה: 150

שטח רשום של חלקת המקור: 646 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 35 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 611 מ"ר נטו.

חלקה: 151

שטח רשום של חלקת המקור: 653 מ"ר

שטח הפרשה לצורכי ציבור: 13 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 640 מ"ר נטו.

סה"כ שטח נטו לאחר איחוד: 1251 מ"ר

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 38 / 3

אזור תכנוני: מגורים ג'.

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך החשמונאים: 19 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון לרח' החשמונאים: 4.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'

קו בניין צידי: 3.50 מ'

מטרת הדין:

מובא לדיון חוזר לצורך שינוי החלטה לנושא יח"ד.

מהות הבקשה:

הריסת בנין קיים הבנוי במקור על שתי חלקות (150,151) בן שתי קומות, מעל קומת עמודים מפולשת ובו 20 יח"ד. הקמת בניין חדש (כפי שנבנה במקור על שתי החלקות 150,151) בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה (10 קומות ברוטו), מעל 3 מרתפי חניה, הכוללים 60 מקומות חניה + 2 חניות נכה. סה"כ 52 יח"ד, מתוכן 3 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בקומת הגג.

*גמר פרסום 25/06/2024

** התקבלו התנגדויות להודעות ולהקלות.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		40	20			4238.81		מגורים	0.00	
				2931.42				חניה	0.00	

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			
				732.96		97.09		מקלט/מ.מ.ד	0.00	
						353.86		מחסן	0.00	
				233.74				מערכות טכניות	0.00	
				783.91				מבואות וחדרי ומדרגות	0.00	
				192.36				בליטות	0.00	
634.50				66.01				מרפסות מקורות	0.00	
				85.80				חדרי שירות משותפים	0.00	
151.63								מרפסת גג פתוחה	0.00	
786.13		40	20	5026.20		4689.76				
786.13		0.00% :בניה		5026.20		4689.76		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.
4. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה. לצורך מימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש.
6. בניה בקו בניין צדדי (צפוני) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש.
7. בניה בקו בניין צדדי (דרומי) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש.
8. בניה בקו בניין אחורי (מערבי) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

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

מתנגדים:

- ♦ אלינה ומיכאל סייפר המכבי 8 דירה 15 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024
- ♦ דרור שרון וארן ונדל המכבי 8 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024
- ♦ יניב אביתר בית אל 5 רמת גן תאריך התנגדות: 12/03/2024
- ♦ מיקי גלזר יגאל אלון 65 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 15/04/2024
- ♦ משה סוקז בית אל 7 א דירה 5 רמת גן תאריך התנגדות: 13/03/2024
- ♦ משה עובדיה בית אל 7 א דירה 3 רמת גן תאריך התנגדות: 13/03/2024
- ♦ נטלי סלמן המכבי 8 רמת גן תאריך התנגדות: 07/03/2024
- ♦ עו"ד דקלה מוסרי טל יגאל אלון 65 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 09/04/2024
- ♦ עמוס קרן בית אל 7 א דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 21/04/2024
- ♦ ענבל יגן החשמונאים 18 רמת גן תאריך התנגדות: 21/03/2024
- ♦ רביד בן-דוד המכבי 8 דירה 6 רמת גן תאריך התנגדות: 10/03/2024

הערות בדיקה:

1. הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה לוועדה 15/07/2026
2. תקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
3. המבוקש נמצא בשכונת "לב העיר" קיימת תכנית אב (מ/ד/8). בעצימות מתונה-עד 9 קומות
4. **היתרים קיימים:**
-קיימת תעודת גמר מס' 0735 מיום 28/06/51 לבניין המכיל 20 יח"ד.

- לא נמצא רישיון לבקשה .
- התקבלה מדידה מפורטת ערוכה ע"י מודד מוסמך.
חישוב השטחים וזכויות הבניה נעשו ע"פ מדידה זאת

5. חישוב שטחים קיימים - בבניין קיים:

שטח קומה טיפוסית: 533.6 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
שטח קומת קרקע: 277.2 מ"ר
הבניין בן 2 קומות על קומה מפולשת חלקית, קיימות 20 יח"ד .

6. להלן חוות דעת עיצוב האדריכלי לבקשה מיום 10.09.2024:

קומת הקרקע:

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

א. מסתורי הכביסה:

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

קומת הגג החלקית:

- א. תשמר נסיגה של הקומה מקצות מעקות הגג הקדמי, בהתאם להנחיות המרחביות.
- ב. הפרגולות יכללו סרגלי הצללה מחומר קל לקבלת הצללה אפקטיבית.
- ג. יש לצרף פרט לפרגולה (תכנית, חזית, חתך) המראה סרגלי הצללה קלים כולל פרוט חומרי גמר וגוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- ד. הפרגולות יתוכננו בנסיגה של 1.2 מ' מקצה כל מעקות הגג (כולל מחזיתות הצד) בהתאם להנחיות המרחביות. ויסומנו מידות לנסיגות הפרגולות מקצות כל מעקות הגגות (1.2 מ').
- ה. יש לסמן מידות לכל הנסיגות של כל הפרגולות מכל קצות הגג (כולל מחזיתות הצד) בקומות הגגות.

הערות כלליות:

- א. יש לצרף מקרא חומרי גמר וגווני מרוכז כולל מספר קטלוגי לגווני על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא, מימין לכל חזית ובנוסף רישום על גבי החזיתות עצמן.
- ב. יש להוסיף פרט לפרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל (תכנית, חתך וחזית) כולל פרוט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- ג. הוגשו הדמיות תלת מימדיות הכוללות את כל חזיתות הבניין.
- ד. החלונות לכיוון הרחוב יהיו חלונות גדולים מרצפה לתקרה כולל זיגוג רב לשיפור הקשר בין הבניין לרחוב ולקבלת חזית פתוחה עם זיגוג רב כלפי הרחוב.

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

7. להלן חוות דעת יועצת הפיתוח מיום 15.10.2024

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. יש להגיש תוכנית צמחייה והשקיה.
- ג. לעדכן תוכנית פריסת קירות בהתאם להערות בתוכנית
- ד. קו הפקעה – יש לסמן את קו הפקעה בהתאם ל GIS ולתקן את מפת המדידה.
- ה. גובה ה- 00 של המבנה יהיה מקסימום 37.80.
- ו. להזיז את הכניסה לחניון לצד השני של המגרש – צמוד למגרש החשמונאים 18.
- ז. רחבת כיבוי אש וחח"י תהיה משותפת עם מגרש השכן החשמונאים 18.
- ח. יש לצמצם את רוחב הכניסה לחניון.
- ט. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע.
- י. לפרט את קומת הקרקע.
- יא. לבטל את חניית האופניים החיצונית - לתכנן בתוך החלל של הלובי.
- יב. יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- יג. יש לשלב את העצים לשימור בתכנון של המדרכה החדשה.
- יד. יש לסגת 4 מטר מהעצים לשימור הן בקומת המרתף והן בבינוי מעל.
- טו. רוחב המדרכה החדשה הוא 2.5 מ' ומעלה יש להוסיף פתחים לעצים גם במדרכה כל 5-6 מ' ולהראות גם שרוולי השקיה לכל אורך החזית כולל חיבור זמני להשקיה של הבניין.
- טז. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו לאורך כל החזית.
- יז. לתכנן את חדר הדחסנית בקומת המרתף.
- יח. אין לתכנן גמל מים בכניסה של הרמפה.
- יט. פתח הכנסת ציוד יתוכנן ברמפת של החניון.
- כ. לסמן את קו המתאר של חדר טרפו.
- כא. לתכנן את חדר אוורור של חדר טרפו בניצב ובנסיגה של 2 מטר מקו המגרש.
- כב. לתכנן את חדר אוורור של חדר טרפו בשולי המגרש.
- כג. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- כד. להטמין את רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- כה. יש לתכנן את הגאומטריה של א.ש.כ בתאום עם אגף התנועה ומחלקת הדרכים של העירייה.
- כו. יש לכתוב את הערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- כז. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- כח. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.
- כט. לסמן את השוחות ולשלבן בריצוף.

8. התקבל אישור תנועה ביום 17/07/2025

9. להלן סיכום חוות דעת פקיד היערות מיום 06/06/2023:

2. טבלת סיכום בקשה

מספר העץ בתוכנית	שם העץ	בקשת היזם	החלטה	ערך חליפי ₪
1	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
2	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
3	פיקוס השדרות	שימור	שימור	14,670
4	הדר המנדרין	כריתה	כריתה	1,356
5	הדר הלימון	שימור	שימור	1,688
6	הדר האשכולית	שימור	שימור	1,326
7	קליסטמון אדום	כריתה	כריתה	3,014
8	אילנטה בלוטית	שימור	שימור	187
9	הדר התפוז	שימור	שימור	354
10	אלמוגן הודי	שימור	שימור	6,029
11	קליסטמון אדום	כריתה	כריתה	1,854
12	פלפולן דמוי אלה	כריתה	כריתה	1,854
13	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
14	פלומריה ריחנית	אינו עומד בקריטריון	העתקה	0
15	בוהינייה מגוונת	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
16	אבוקדו אמריקני	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
17	אזדרכת מצויה	שימור	שימור	1,225
18	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
19	גדם קיים	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
20	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
21	פיקוס השדרות	אינו עומד בקריטריון	אינו עומד בקריטריון	0
22	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	4,951
23	פיקוס השדרות	כריתה	כריתה	13,753

3. טבלה מסכמת

עץ מת	סה"כ אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	סה"כ לכריתה	סה"כ להעתקה	סה"כ לשימור	סה"כ
0	7	6	1	9	23
		26,782	0	54,819	

6 א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 4 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 109,638 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 22,782 ₪
6. הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ'מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.
7. במידה ומאושרת העתקה- קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.
9. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

10. להלן התייחסות מנהלת התחדשות עירונית:

קיים אישור לבניה פרטנית למגרש הגובל החשמונאים 14, המכבי 12, ניתן לקדם התחדשות פרטנית מול אגף הרישוי.

11. להלן התייחסות איכות הסביבה מיום 08.08.2024:

* **קומת מרתף:** תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל תאי החניה בפרויקט. – ראיתי שכתוב הכנה עבור טעינה חשמלית כולל סימן טעינה – להוסיף הערה בסגנון של "עבור 100% מהחניות תהיינה תשתית להצבת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

התייחסותי לבקשה - תנאי להגשת בקשה להיתר:

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

12. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמתית מיום 01.08.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום אשר אינן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-8 כיתות (7.6-), וכן מחסור של כ-9 כיתות בתרחיש אל-חזור (9.1-). הפרויקט המוצע לא משנה את המחסור בתרחיש אל-חזור (9.1-).
כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 5 כיתות גן, אשר אינן נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-4 כיתות (4.4-), וכן מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (5.5-). הפרויקט המוצע לא משנה את המחסור בתרחיש אל-חזור (5.5-).
בתי ספר יסודיים – באזור רישום ג' קיימות 80 כיתות אם תקניות, כאשר ב"ס יסודי "עתיד" נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-6 כיתות (6.4+), אולם ישנו מחסור של כ-2 כיתות בתרחיש אל-חזור (1.9-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (2.1-).
שצ"פ – בבחינה פרוגרמתית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-6.3 דונם, מחסור הצפוי לגדול ל-10.4 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (10.5-).

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

בישיבה מס' 2021003 מיום 01.02.2021:

שטח קומה טיפוסית: 533.6 מ"ר (כולל שטח מרפסות ושטח חדר מדרגות).
 שטח קומת קרקע: 277.2 מ"ר
 הבניין בן 2 קומות על קומה מפולשת חלקית, קיימות 20 יח"ד.

שטח החלקות נטו לאחר איחוד: 1251 מ"ר

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 1251 מ"ר: 1826.46 מ"ר = 1251 * 146%
- מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - 312 מ"ר = 6 * 52
- תוספת שטח בגג -לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: 624.6 מ"ר = (7 * 13) + 533.6
- הבניין בן 2 קומות מעל קומה מפולשת חלקית מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: 1873.8 מ"ר = 3 * 624.6
- תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר – 347.4 מ"ר = 624.6 - 277.2
- סה"כ שטח עיקרי: 4425.6 מ"ר = 1826.46 + 312 + 260 + 1873.8 + 347.4

עפ"י החישוב מותר: 4619.66 מ"ר, מבוקשים: 4689.76 מ"ר – יש לצמצם 70.1 מ"ר

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הוועדה: 1187.19 מ"ר = 1826.46 * 65%
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: 624 מ"ר = 12 * 52

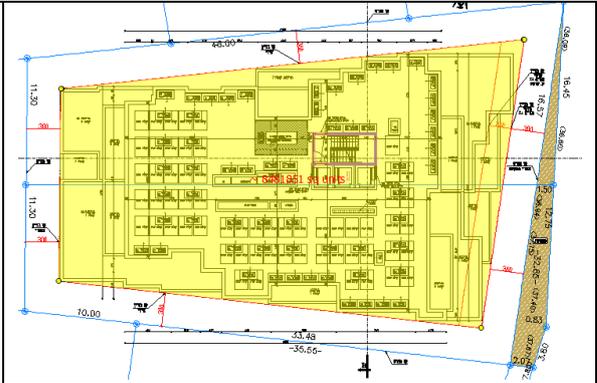
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: 1811.19 מ"ר = 624 + 1187.19
- שטחי השרות מבוקש ומאושר: 1311.72 מ"ר

14. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 1251 מ"ר
 קווי בניין: קדמי לרח' החשמונאים: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.
 שטח למיצוי זכויות: S ~ 770
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים 5683.8 מ"ר
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המחושבים 5613.7 מ"ר

5776 מ"ר = (7+2 * 0.75%) * 770 (9 קומות ברוטו) - לא ישים

6545 מ"ר = (8+2 * 0.75%) * 770 (10 קומות ברוטו) - ישים



חישוב מספר הקומות:

מתכנית רג/ג: 340 : 4 קומות מעל קומת עמודים
 מתכנית ג/11 : 2 קומות
 מתמ"א 38 : עד 3 קומות (סה"כ + 2.75 קומות).
 סה"כ קומות: 1 + 4 + 2 + 3 = 10 ברוטו
 רוחב זכות הדרך רח' החשמונאים: 19 מ'.
 ע"פ התכנית הכוללת ניתן לבנות 8-9 קומות

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול – ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות עד 52 יח"ד

הערות מרחביות:

- המבוקש נמצא בשכונת לב העיר.
- מבוקש בנין אחד על 2 חלקות יש לבצע איחוד חלקות בתכנית.
- מרפסות לא יחרגו מ- 14 מ"ר לדירה, ולא יחרגו מסה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל הבניין בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- לא יאושרו חללים ללא תכלית וחללים כלואים.
- בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לכלל הדיירים.
- יש לסמן רדיוס שימור עצים ע"פ פקיד היערות ולסגת בהתאם.
- יש לתכנן חדר עגלות ואופניים ע"פ הנחיות מרחביות.
- יש להשאיר תכנית פנויה של 15% לצורך חלחול מי נגר ובנוסף מתקני החדרה והשהייה של מי נגר החל ממפלס הגג, בתאום ואישור הידרולוג.**
- יש לתכנן אוורור מאולץ בחדרים טובים ללא חלון.**
- תכנית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה.
- לא יאושרו קולטי שמש ומערכות בגג הטכני מעל ח. המדרגות.
- מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- 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.
- יש לצרף לתכנית מקרא חומרי גמר וגווניים, כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא.
- יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התסריט והערות היועצים.

15. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. 52 יח"ד יש לצמצם 8 יח"ד.
2. 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה הכוללים חניות על פי תקן.
3. שטחים עיקריים – 4619.66 מ"ר
4. שטח שרות ע"פ למבוקש – 1311.72 מ"ר מעל קומת הקרקע
5. קווי בנין:
- קו בניין קדמי לחשמונאים 3.0 מ', אחורי – 3.0 מ' ללא הבלטות.
- לצדדים – 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
6. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין – ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
7. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
8. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
9. יותקן טווחן אשפה בכל יח"ד.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2025023 מ : 24/12/25 הוחלט :

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. **התנגדות למס' הקומות המבוקש.**
לדחות- מס' הקומות יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
2. **התנגדות לקוי הבניין המבוקשים.**
לדחות- קוי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
3. **פגיעה באיכות החיים, צל וחסימת אויר, הורדת ערך הדירות.**
לדחות - לא הוצגו מסמכים המפרטים את הפגיעה. ובכל מקרה הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ואינה דנה בנושאים קנייניים. מדובר בבניה במרכז של עיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש ע"פ תכניות תקפות, ותוספת הקומות מתמ"א 38 הינה בהתאם למדיניות הוועדה.
4. **התנגדות להגבהת גובה קומת הקרקע ל-3.5 מ'**
לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 בהתאם למבוקש בתכנית.
5. **התנגדות למס' יח"ד המבוקשות.**
לדחות- מס' יח"ד יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38.
6. **התנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.**
לדחות- בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג-54.
7. **התנגדות להגדלת מס' יח"ד ב- 20%**
לאשר- לאחר בדיקת נפח הזכויות לא תאושר הגדלת מס' יח"ד

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

1. **תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר חלקית- יאושרו 2 קומות בלבד תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
2. **סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
3. **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
4. **תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.**
לאשר- תואם הוראות תמ"א 38 על תיקוניה
5. **בניה בקו בניין קדמי (מזרחי) 3.0 מ' במקום 4 מ' מגבול המגרש.**

- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. בניה בקו בניין צדדי (צפוני) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש. לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
7. בניה בקו בניין צדדי (דרומי) 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול מגרש. לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. בניה בקו בניין אחורי (מערבי) 3.0 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש. לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. הוספת 2 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 3 קומות מרתף. לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. הגבהת גובה קומת מרתף עליונה עד לגובה של 5 מ' ברוטו לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית. לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
3. התקנת מתקני חניה במרתף 3 - . מתייטר, לאור צמצום יח"ד לא יידרש מתקני חניה.
4. הגבהת גובה קומת הקרקע (קומת עמודים) עד לגובה של 3.5 מ' ברוטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית. לאשר חלקית- גובה קומת הקרקע המבוקש בתכנית 3.10 מ' מרצפה לתקרה, ניתן להגביה עד 3.10 מ' בהתאם למבוקש בתכנית.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/ 340 ג. לאשר, לשם תכנון מיטבי .
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב. לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. תנאים להוצאת היתר בניה:

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

ו. תנאים לתחילת עבודות:

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

ז. תנאים לתעודת גמר:

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

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדין הנוכחי:

1. לבקשת היזם הבקשה מובאת לדין חוזר לשינוי מס' יח"ד וחישוב הזכויות.
2. להלן החישוב המתוקן:

- אזור מגורים ג' 146% שטח עיקרי, שטח המגרש 1251 מ"ר: $1251 * 146\% = \underline{1826.46 \text{ מ"ר}}$
- מחסנים בכפוף לתכנונם ע"פ ג/15 - $6 * 56 = \underline{336 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח בגג - לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 3 קומות נוספות. אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.
- תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה:
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: $20 * 13 = \underline{260 \text{ מ"ר}}$
- הבניין בן 2 קומות מעל קומה מפולשת חלקית מעל 50% ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 3 קומות מורחבות: $533.6 + (7 * 13) = \underline{624.6 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח לקומת קרקע-קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר - $3 * 624.6 = \underline{1873.8 \text{ מ"ר}}$
- סה"כ שטח עיקרי: $1826.46 + 336 + 260 + 1873.8 + 347.4 = \underline{4643.6 \text{ מ"ר}}$

עפ"י החישוב מותר: 4643.6 מ"ר, מבוקשים: 4689.76 מ"ר - יש לצמצם 46.16 מ"ר

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

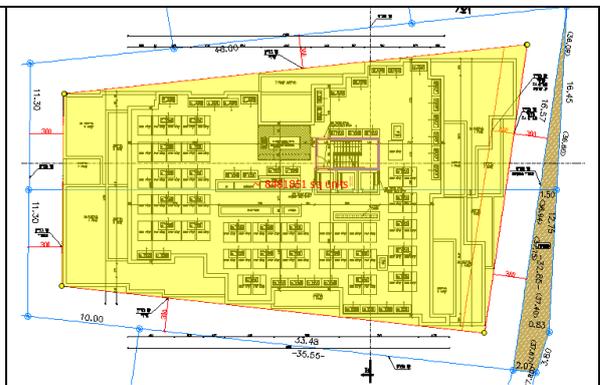
- שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $1826.46 * 65\% = \underline{1187.19 \text{ מ"ר}}$
- תוספת שטח 12 מ"ר עבור ממ"ד: $12 * 56 = \underline{672 \text{ מ"ר}}$
- סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $1187.19 + 672 = \underline{1859.19 \text{ מ"ר}}$
- שטחי השירות מבוקש ומאושר: $\underline{1311.72 \text{ מ"ר}}$

3. בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

שטח המגרש: 1251 מ"ר
 קווי בניין: קדמי לרח' החשמונאים: 3.0 מ', אחורי: 3.0 מ', צדדי: 3.0 מ'.
 שטח למיצוי זכויות: $S \sim 770$
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע מבוקשים 5683.8 מ"ר
 שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המאושרים $\underline{5637.64 \text{ מ"ר}}$

$\underline{5776 \text{ מ"ר}} = (7+2 * 0.75\%) * 770 \text{ (9 קומות ברוטו) - לא ישים}$

$\underline{6545 \text{ מ"ר}} = (8+2 * 0.75\%) * 770 \text{ (10 קומות ברוטו) - ישים}$



חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 4 קומות מעל קומת עמודים
 מתכנית ג/11: 2 קומות
 מתמ"א 38: עד 3 קומות (סה"כ + 2.75 קומות).
 סה"כ קומות: $1 + 2 + 3 = 10$ ברוטו
 רוחב זכות הדרך רח' החשמונאים: 19 מ'.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול - ניתן לממש ב- 10 קומות ברוטו, המאפשרות עד 56 יח"ד

4. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
 56.1 יח"ד יש לצמצם 4 יח"ד.

2. 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית (10 ברוטו) בהתאם למבוקש. (4 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 3 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38 מעל 3 מרתפי חניה הכוללים חניות על פי תקן.
3. שטחים עיקריים - 4643.6 מ"ר
4. שטח שרות ע"פ למבוקש - 1311.72 מ"ר מעל קומת הקרקע
5. קווי בנין :
קו בניין קדמי לחשמונאים 3.0 מ', אחורי - 3.0 מ' ללא הבלטות.
לצדדים - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
6. יתוכננו 2 חניות נכה אשר יהיו פנויות על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין - ככל שמתגורר בבניין נכה. חניות אלו יתוספו מעל למספר החניות הנדרש על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
7. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
8. תסומן עמדת דפברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
9. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

- להשאיר החלטת וועדה מס' 2025023 מיום 24/12/2025 על כנה למעט:
1. מס' יח"ד מאושרות 56 יח"ד ושטחים ע"פ סיכום הבקרה המרחבית בדיון זה.
 2. מענה להתנגדות מס' 7 התנגדות להגדלת מס' יח"ד ב- 20%
לאשר חלקית- לאחר בדיקת נפח הזכויות יאושרו 56 יח"ד.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

להשאיר החלטת וועדה מס' 2025023 מיום 24/12/2025 על כנה למעט:

1. מס' יח"ד מאושרות 56 יח"ד ושטחים ע"פ סיכום הבקרה המרחבית בדיון זה.
2. מענה להתנגדות מס' 7 התנגדות להגדלת מס' יח"ד ב- 20%
לאשר חלקית- לאחר בדיקת נפח הזכויות יאושרו 56 יח"ד.

פרטי ההצבעה:

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

*** בשל חשש לניגוד עניינים פרופ' יזהר אופלטקה לא השתתף בדיון ובהצבעה

ת. השלמה

גליון דרישות

09/12/2025

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

09/12/2025

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

09/12/2025

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

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש- מכון בקרה

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג- מכון בקרה / וועדה

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג-מכון בקרה / וועדה

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

09/12/2025

- 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 סק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663

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

טל' - 03-6753416

- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום

במידה ויש הפקעה בתחום החלקה

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית

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

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

- אישור תכנית פיתוח שטח

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

- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתומה ע"פ דין

חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע

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

- מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה - ת.עבודות

דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט, טפסים ונהלים. יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר.

- 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.

09/12/2025

09/12/2025

- 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

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

- ערבות עצים ופיצוי נופי ע"פ פקיד היערות

מבקש:* **מגדלי רקפת התחדשות עירונית בע"**

הרב מוהליבר שמואל פתח תקווה

בעל הנכס:

* מנשה וחניש מיופה כח הדיירים

בן גוריון דוד 1 בני ברק

עורך:

* שמעון ישראל יעקובוביץ

ז'בוטינסקי 16 ראשון לציון מיקוד : 7510901

אחראי בקשה

* סטלה גדסין

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000184502

כתובת הבניין: אסף 31, רמת-גן

שטח מגרש : 599.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6206 חלקה: 63 יעוד: אזור מגורים ב'

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, 1/11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 2/ג/340, 21/ג/340, א/30/ג/340, א/מק/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/31/ג/340, תמא/21/ג/340, ב/מק/340, 39/ג/340, תמא/3/38, 1/א/30/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 599 מ"ר

שטח המגרש לחישוב: 599 מ"ר נטו.

מס' ת.ב.ע: רג/340 תמ"א 3/38

אזור תכנוני: מגורים ב'.

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

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

רוחב זכות דרך רחוב טרומן: 11 מ'.

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

קו בניין קדמי לכוון רח' אסף: 5.00 מ'

קו בניין צידי : 4.00 מ'.

קו בניין אחורי: 5.00 מ'

מטרת הדיון:

מובא לדיון חוזר לבקשת היזם לתוספת שטח מחסנים ע"פ ג/15

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד

הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת הקרקע + קומת גג חלקית ובו 19 יח"ד

(8 קומות ברוטו) מעל 2 מרתפי חניה סה"כ 19 יח"ד ו- 19 חניות+חנית נכה

*גמר פרסום 29/07/2025 15/01/2024

** 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			
		11	8					מגורים	0.00	
		11	8							
		0.00% :בניה%						סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

בניה בקווי בניין צדדי מזרח 3 מ', במקום 4 מ'.

בניה בקווי בניין צדדי מערב 3 מ', במקום 4 מ'.
 בניה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.
 בניה בקו בנין קדמי דרום 3 מ' במקום 5 מ'.
 תוספת 2.5 קומות.
 סגירת קומה מפולשת ע"פ הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:
 הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית ס"הכ 2 קומות מרתף.
 הגבהת גובה קומת מרתף לגובה של 4.47 מ' לעומת 3 מ' המותרים עפ"י התכנית.
 ביטול מרפסות שירות בחלק מהדירות.
 מילוי אדמה מעל מרתף חניה מתחת ל 1 מ'.
 הקלה להחדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
 תוספת 2 קומות ע"פ ג/11

מתנגדים:

- ♦ **אסף רגב** יואב 32 רמת גן תאריך התנגדות: 24/03/2025
- ♦ **הוברמן לאה** יואב 28 רמת גן תאריך התנגדות: 23/12/2023
- ♦ **יוסף חנן** יואב 34 רמת גן תאריך התנגדות: 12/03/2025

הערות בדיקה:

- הבקשה פעילה ברישוי זמין, תאריך אחרון לכניסה ב-28/01/2026
1. התקבלה חו"ד מהנדס חיצוני מטעם העירייה על כך שהבניין אינו עומד בעומס רעידות אדמה והתקבל אישור מהנדסת העיר לצורך בחיזוק הבניין.
 2. **היתרים קיימים:**
 לא קיים היתר מקורי של הבניין, התקבלה מפת מדידה מפורטת לבניין, הזכויות חושבו על פי המפה.

3. להלן חוות דעת פיתוח שטח לבקשה מיום 1/2/2025:

- א. יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות.
- ב. לצרף תוכנית מדידה עדכנית לגיליון תוכנית הפיתוח.
- ג. להשלים תוכנית צמחייה והשקיה.
- ד. להשלים תוכנית פריסת קירות.
- ה. יש להשלים נתוני מדידה בחלקה מס' 75.
- ו. נתוני מדידה - יש להשלים ולהעלות את כל הנתונים המדידה כגון: ע.ח, ע.ט וכו'
- ז. אין למחוק נתונים מתוכנית מדידה - קיימים עצים במגרש יש לסמנם בצורה ברורה ולציין את הסטאטוס שלהם.
- ח. יש להזיז את הכניסה לחניון לצד השני של המגרש בהתאם לדרישה בתיק המידע (כניסה לחניון – תהיה צמודה לאספ 33, חלקה מס' 64).
- ט. לסמן את רחבת כיבוי אש במשותף עם המגרש השכן מול הכניסה לחניון.
- י. לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מטר נטו רציפה לאורך כל החזית ללא שוחות הידרנטים וכו'.
- יא. לא ניתן לשתול עצים בתוך שוחת ניקוז - יש לתכנן את השוחות בריצופים.
- יב. חסר בפיתוח - פירוט של נק גובה של הקירות המתוכננים.
- יג. לסמן גמל מים.
- יד. לסמן את קו המרתף.
- טו. לסמן את קו הבניין.
- טז. תדרש העתקה של קולטנים ברחוב. העתקת הקולטנים תהיה על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם מחלקת דרכים.
- יז. נדרשת הטמנה של רשת החשמל. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת גן וחח"י.
- יח. להטמין את רשת הטלפון על חשבון בעל ההיתר בתיאום עם עיריית רמת ובזק.
- יט. עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מטר. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- כ. יש להראות באופן ברור את שטחי החלחול - יש לתכנן 15% שטחים מחלחלים.

- כא. במדרכה - יש לסמן את קווי גובה בצורה נכונה. להיצמד ולהתחבר למצב הקיים עם שמירה של השיפוע אחיד של הרחוב.
- כב. במדרכה בכניסה לחניון יש לתכנן אבן שפה מונמכת.
- כג. במדרכה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- כד. יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע בהתאם להנחיות המרחביות.
- כה. יש לסמן את הגאומטריה של הכביש בהתאם לתוכנית התנועה המאושרת ע"י אגף התנועה של העירייה.

4. להלן חוות דעת אגף התנועה לבקשה מיום 17/04/2025:

- א. לא ברור מהו אזור ההמתנה. ככלל אין לתכנן המתנה במפלס הקרקע.
- ב. יש עץ ברמפה - נא לטפל להסרה.
- ג. יש לסדר אנטי מפרץ, א.ע.ר, עמודי חסימה
- ד. יש להוסיף פרט עגינה לאופניים.
- ה. יש להציג חתך לאורך רמפה כולל גובה ראש.
- ו. תקן חניה לאופנועים - 1: 5
- ז. 4 חניות ברמת שירות 2.
- ח. יש להסביר איך המפתח לחניות 4-6 קטן מהמפתח לחניות 13-15 - זה באותו מיקום ליד אותם עמודים וקירות מפלס תחת מפלס.
- ט. יש להציג מערך רמזורים ומראות ועמדות המתנה וכן הצגת תמרונים שרכב מתמרן לא עולה על רכב ממתין.
- י. יש להציג תמרוני כניסה ויציאה מרמפה אל המפלס ולהפך.

5. להלן חוות דעת אגף התכנון לבקשה:

- הוחלט על מתווה של התחדשות פרטנית בתמ"א 38 .
לנושא כניסה למרתפי חניה -יש לתכנן רמפת כניסה אחת למרתפי החניה של 2 הבניינים, אספן 31 ו-33 במשותף .
המיקום וסוג הרמפה יתואם ויאושר מול אגף התנועה ויועצת הפיתוח של העירייה כתנאי לדיון בוועדה בבקשה להיתר.

6. להלן חוות דעת 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) + יוקצה מקום לתשתית למתקנים פוטו-וולטאיים.
* חתך: ש"ע מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לקומת הגג.

התייחסותי לבקשה - תנאי להגשת בקשה להיתר:

- פסולת בניין: יוגש טופס הצהרת כמות פסולת בניין.
- אסבסט: יוגש סקר אסבסט.
- אקוסטיקה: יוגש דו"ח אקוסטי.
- קרינה: יוגש דו"ח חיזוי שדה מגנטי.
- בנייה ירוקה: יוגש אישור מקדמי על עמידה בת"י 5281.

7. להלן חוות סיכום פקיד היערות מיום 4/6/2023:

6. א. תנאים להתר הבנייה

1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה 4 יח'.
2. הצגת תוכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.
3. יש להגיש תוכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/ הנדסאי נוף רשוי.
4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 0 ₪
5. הפקדת ערבות בגין העתקת עצים ע"ס 0 ₪
5. הפקדה לקרן לפיצוי נופי ע"ח הערך החליפי 32,566 ₪
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, ובמשתוף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

7. תנאים בהתר הבנייה

1. שתילת עצים בוגרים במגרש, בכמות של 4 יח'.
2. גודל העצים- עצים בגודל 3", בגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקיה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקייה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות 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 נקיה מחומרי בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.

8. להלן התייחסות לעיצוב האדריכלי מיום 9/1/2024:

- קומת הקרקע (קומת הכניסה + דירה עורפית):**
- א. הוויטרנה בחזית מהווה מעל - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ב. לא סומנה הקומה מעל בקו מרוסק ולא סומן קו מידה ברור לנסיגה, - **נוגד להנחיות המרחביות.**
 - ג. תוכנן מסתור כביסה לדירה בקומה זאת - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ד. מסתור הכביסה עונה על מידות המינימום 0.75 מ' X 2.00 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
- קומה טיפוסית (3 דירות בקומה):**
- ה. בקומה א' מתוכנן ממ"ד קומתי לשתי דירות בקומה - לשיקול דעת הוועדה.
 - ו. מסתורי הכביסה יעמדו בעומק של 0.75 מ' הנדרש, - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ז. רוחב מסתורי הכביסה יעמוד על לפחות 2.0 מ' - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ח. יש לצרף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית) כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
 - ט. יש לפרט חומרי גמר וגוונים כולל מס' גוון על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא **במקרא מרוכז** מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.
 - י. יש לעמוד באחוזי חיפוי קשיח בין 30% ל- 50% - בהתאם להנחיות המרחביות.
 - יא. בהתאם להנחיות המרחביות מעקות כל המרפסות בבניין יהיו מעקות מסגרות, מעקות ברזל המאפשרות זרימת אויר, כולל פרופילים אנכיים.
 - יב. לא צורף פרט בקני"מ 1:20 של המעקה + חומרי גמר וגוונים על פי קטלוג ר.א.ל. - **נוגד להנחיות המרחביות.**
 - יג. לא מאושרים קירות בנויים כהפרדה בין המרפסות, ההפרדה תהיה על ידי לוח זכוכית חלבית דק ללא פרופילי אלומיניום, או מולח דק אחר (לתקן ולרשום גם בתכניות בחתכים בחזיתות ובפרט).
 - יד. המחיצה בן המרפסות הצמודות תוכננה ללא ניתוק מהמעקה - **נוגד להנחיות המרחביות.**

קומת הגג החלקית (דירת גג אחת):

- טו. יש לצרף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) ולהראות סרגלי הצללה מחומר קל כולל פרוט חומרי גמר ובחירת גוון על פי קטלוג ר.א.ל.
- טז. להראות פרגולה כולל סרגלי הצללה מחומר קל גם בתכניות הגגות החתכים, החזיתות והפרט.
- יז. לא נשמרו נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג, - **נוגד להנחיות המרחביות.**

לקבלת מראה של קומת גג חלקית, בשל הטופוגרפיה הקיימת ברמת-גן, הקומות החלקיות והגגות נצפים מכל זווית בעיר, ונדרש לשמור על קו נקי, ועל נסיגות על מנת שקומה חלקית זאת לא תראה כרצף הקומות שמתחתיה.

9. להלן סיכום חוות דעת פרוגרמטית לבקשה מיום 10.04.2024:

כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה קיימות 3 כיתות מעון יום, אשר נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-11 כיתות (11.1-), וכן מחסור של כ-16 כיתות בתרחיש אל-חזור (16.4-). הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (16.5-).

כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 17 כיתות גן, כאשר 5 נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-9 כיתות (8.7-), וכן מחסור של כ-12 כיתות בתרחיש אל-חזור (12.2-). הפרויקט המוצע מגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (12.3-).

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

שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של שצ"פ המוערך ב-8.3 דונם, מחסור הצפוי לגדול לכ-20.9 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (21.0-).

10. חישוב זכויות

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

חישוב שטחים עיקריים

שטח קומה קרקע- שרות 32.5 מ"ר.
שטח קומת טיפוסית - 246.30 מ"ר.

בבניין קיימות 8 יח"ד
הבניין בן 2 קומות באגף ו-3 קומות באגף שני.

אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 599 מ"ר: **724.79** מ"ר = 121% * 599

מחסנים בכפוף לתכנונם- לא תוכננו מחסנים

תוספת שטח בגג – לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 2.5 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: **104 מ"ר** = 13 * 8

שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: 298.3 מ"ר = (4 * 13) + 246.30

הבניין בן 2 קומות על הקרקע ללא קומה מפולשת ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 2.5 קומות מורחבות.

(פורסמו עד 2.5 מכח תמ"א 38)

השטח עבור 2.5 הקומות המורחבות: **745.75 מ"ר** = 2.5 * 298.3

תוספת שטח לקומת קרקע-לא קיימת קומה מפולשת ולכן לא זכאי לתוספת זו.

סה"כ שטח עיקרי: $729.79 + 104 + 745.75 = 1579.54$ מ"ר

עפ"י החישוב: 1579.54 מ"ר, מבוקשים: 1623.93 יש לצמצם 44.39 מ"ר

חישוב שטחי שירות מעל קומת הקרקע:

שטחי שירות עבור השטח העיקרי בהתאם להחלטת הועדה: $724.79 * 65\% = 471.11$ מ"ר

תוספת שטח עבור ממ"ד: $12 * 19 = 228$ מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל מפלס קומת הקרקע: $471.11 + 228 = 699.11$ מ"ר

מבוקש: 477.7 מ"ר ניתן לאשר המבוקש

בדיקת מיצוי זכויות בתחום קווי הבניין:

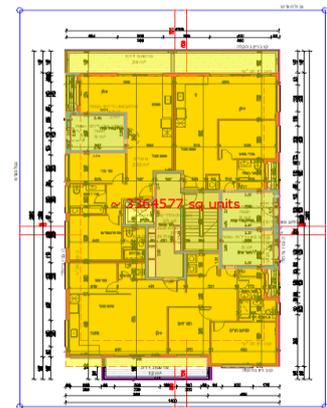
שטח המגרש: 599 מ"ר

שטח לפי קוי בניין $S \sim 336.5$

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

שטחים עיקריים + שטחי שירות מעל קומת הקרקע המחושבים והמאושרים: 2057.24 מ"ר

$336.5 * (6+2 * 0.75\%) = 2523.75$ מ"ר (8 קומות ברוטו) - ישים



חישוב מספר הקומות:

מתוכנית רג/340: 3 קומות מעל קומת עמודים.

מתוכנית ג/11: 2 קומות על פי תנאיה.

מתמ"א 38: עד 1.75 קומות.

סה"כ קומות: 7.75 קומות מעל קומת קרקע = $1.75 + 2 + 3$ (7.75 ברוטו)

רוחב זכות הדרך אסף 11 מ'

קומה עליונה מכח תמ"א 38 ובשטח שאינו גדול מ-75% תכסית הקומה שמתחת.

עפ"י נפח הזכויות הניתן לניצול ניתן לתכנן 19 יח"ד, ניתן לאשר המבוקש

9. הערות מרחביות:

א. הבקשה נמצאת בשכונת חרוזים, קיימת תכנית אב שאושרה ב-26/07/18.

ב. הבקשה כלולה במתחם 1 - מימוש מלא של הזכויות המאושרות בתב"ע + זכויות מכוח תמ"א 38.

ג. מרפסות הדירות יעמדו בשטח הקבוע בתקנות עד 12 מ"ר ממוצע לדירה ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת.

ד. יש לתכנן רמפת כניסה אחת למרתפי החניה של 2 הבניינים, אסף 31 ו-33 במשותף - בהתאם לחוות דעת תכנון ופיתוח.

ה. יש לתקן התכנית בהתאם להערות ע"ג התשריט והערות היועצים.

ו. יש לתכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

ז. בקומה א' תוכנן ממ"ק קומתי- יש לתכנן ממ"ד לכל דירה.

ח. לא יאושרו חדרי עגלות ואופניים בקומות הטיפוסיות יש לתכנן בקומת הקרקע או במרתפים.

ט. פורסמו 2.5 קומות מכח תמ"א 38 על מנת לאשר קומה בשטח העולה על 50% תאושר קומה נוספת מכח

11/ג ותופחת קומה מכח תמ"א 38.

10. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. 19 יח"ד ע"פ המבוקש.
2. 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית 75% (7.75 ברוטו) ע"פ המבוקש (3 קומות מתב"ע מעל קומת עמודים + 1.75 קומות מתמ"א + 2 קומות מג/11 וסגירת קומת עמודים מפולשת מתמ"א 38) מעל 2 מרתפי חניה הכוללים 20 מקומות חניה+1 חנית נכה .
3. שטחים עיקריים – 1579.54 מ"ר
4. שטח שרות ע"פ למבוקש.
5. **קווי בנין:**
קו בניין קדמי 3.0 מ' + 1.0 מ' הבלטה למרפסות.
לצדדים ולאחור - 3.0 מ' בהתאם למדיניות 2/21 ותמ"א 38 ללא הבלטות נוספות.
6. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה .
7. תתוכן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין. חניה זאת תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
8. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
9. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.

בישיבת ועדת המשנה מספר : 2025017 מ : 07/09/25 הוחלט :

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

1. **התנגדות תוספת 2.5 קומות .**
- לדחות- תוספת הקומות תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה
2. **מבקשים לעכב את הוצאת ההיתר בכמה שנים עכב ריבוי פרויקטים ברחוב ובאזור.**
- לדחות- אין קשר בין מועד תחילת עבודות לבין מועד מתן היתר הבניה.
האחד מושפע משיקולי מבקש הבקשה והשני הור פועל יוצא של תהליך הגשת בקשה להיתר והשלמת הדרושות בה.
3. **מתנגדים לקוי הבניין, חסימת אויר ואור.**
- לדחות-קווי הבניין יאושרו בהתאם לתוכניות תקפות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לבניה ע"פ תמ"א 38 .
מדובר בבניה במרכזה של עיר ביעוד לבניה רוויה, הקמת בניין חדש ע"פ תכניות תקפות, ותוספת הקומות מתמ"א 38 הינה בהתאם למדיניות הוועדה הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים.
4. **השלכות תחבורתיות, מצוקת חניה ועומס.**
- לדחות- הבקשה נבחנה ע"י אגף התכנון לנושא התשתיות הציבוריות.

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

1. **בניה בקווי בניין צדדי מזרח 3 מ' , במקום 4 מ'.**
2. **בניה בקווי בניין צדדי מערב 3 מ' , במקום 4 מ'.**
3. **בניה בקו בניין אחורי צפון 3 מ' במקום 5 מ'.**
4. **בניה בקו בנין קדמי דרום 3 מ' במקום 5 מ'.**
5. **תוספת 2.5 קומות.**
6. **סגירת קומה מפולשת ע"פ הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה**
-לאשר הודעות 1-6, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

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

1. **הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ועמידה בתקן החניה הנדרש.
2. **הגבהת גובה קומת מרתף לגובה של 4.47 מ' לעומת 3 מ' המותרים עפ"י התכנית.**
- לאשר, לשם תכנון מערכות טכניות.
3. **ביטול מרפסות שירות בחלק מהדירות.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
4. **מילוי אדמה מעל מרתף חניה מתחת ל 1 מ'.**
- לסרב, נוגד הנחיות מרחביות.
5. **הקלה להחדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.**

- לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.
- 6. תוספת 2 קומות ע"פ ג/ 11
- לאשר תואם מדיניות הוועדה ותמ"א 38

ג. לאשר הבקשה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת החלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכן בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. תסומן זיקת הנאה הדדית לחלקה 63 ו-64 בגוש 6206 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתף.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

ה. תנאים לתחילת עבודות:

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

ו. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה.
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 טווח אשפה בדירתו.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון הנוכחי:

1. הבקשה מבואת לדיון חוזר לבקשת היזם לצורך חישוב לתוספת שטח מחסנים ע"פ ג/15.
2. הוגשה תכנית מתוקנת ובו סומנו המחסנים בהתאם לג/15.
3. להלן תיקון חישוב השטחים:

- אזור מגורים ב' 121% שטח עיקרי, שטח המגרש 599 מ"ר: **724.79** מ"ר = 599 * 121%
- מחסנים בכפוף לתכנונם - **114 מ"ר** = 19 * 6
- תוספת שטח בגג — לפי תמ"א 38 א/3 לבניית עד 2.5 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: **104 מ"ר** = 13 * 8
- שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים: 298.3 מ"ר = 246.30 + (4 * 13)
- הבניין בן 2 קומות על הקרקע ללא קומה מפולשת ולכן זכאי לתוספת זכויות עד 2.5 קומות מורחבות.
- (פורסמו עד 2.5 מכח תמ"א 38)
- השטח עבור 2.5 הקומות המורחבות: **745.75 מ"ר** = 2.5 * 298.3
- תוספת שטח לקומת קרקע-לא קיימת קומה מפולשת ולכן לא זכאי לתוספת זו.
- סה"כ שטח עיקרי: **1693.54 מ"ר** = 729.79+114+104 + 745.75

1. סיכום הבקרה המרחבית:

- א. שטחים עיקריים – 1623.93 מ"ר
- ב. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2025017 מיום 07.09.2025.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 29/01/2024

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
א. לאשר הבקשה.

ד. 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 תכנן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. תסומן זיקת הנאה הדדית לחלקה 63 ו-64 בגוש 6206 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתף.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

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

1. שטחים עיקריים – 1623.93 מ"ר
2. יתר התנאים בהתאם להחלטת וועדה מס' 2025017 מיום 07.09.2025.

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 תכנן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. תסומן זיקת הנאה הדדית לחלקה 63 ו-64 בגוש 6206 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתף.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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)

ד. תנאים לתעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת-קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. אישור מח' נכסים לרישום זיקת הנאה.
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.

ב. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכנ לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
4. תסומן זיקת הנאה הדדית לחלקה 63 ו-64 בגוש 6206 למעבר הולכי רגל וכלי רכב במפלס הרחוב ובמרתף.
5. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52.
6. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36(ה).

פרטי ההצבעה:

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

ת. השלמה

גליון דרישות

- 28/07/2025 - אישור פיקוד העורף- מכון בקרה
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס: 03-5605118
- 28/07/2025 - אישור חברת נת"ע - רכבת קלה
- איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
- טל 03-724 3150, RSagi@nta.co.il
- 28/07/2025 - אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש- מכון בקרה
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבנין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג- מכון בקרה
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג- מכון בקרה
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- 28/07/2025 - 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
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס- מכון בקרה
- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית
- ציון חומרי גמר לשני צידי גדרות בחלקה (בתכנית, בחתך, בחזיתות)
- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17
- תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873
- אישור תכנית פיתוח שטח
- תכנית פיתוח שטח נדרשת בהתאמה להנחיות מרחביות במידה והקוטג' מתוכנן בשכונת שיכון הצנחנים
- הגשת 2 עותקים נוספים מתכנית מתוקנת ומאושרת וחתימה ע"פ דין
- חתימה על כתב שיפוי מאושר ע"י המחלקה המשפטית
- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע
- האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר

האינטרנט . אנשי קשר : גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- **מפת התארגנות אתר - מאושרת וחתומה ע"י יועץ הבטיחות-ת.עבודות**
דרישות להגשת תכנית התארגנות לאתר ניתן להורדה מאתר האינטרנט , טפסים ונהלים .
יש לשלב מפת ההתארגנות בתכנית הבקשה להיתר .

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

28/07/2025
28/07/2025

14029000 תיק בניין :	202400210 מספר בקשה :	סעיף: 12
25/01/2026 בתאריך :		פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002

מבקש:

• ציון נח ובניו חברה לבניין והשקעות בע"מ

חגי 2 רמת גן

בעל הנכס:

• עו"ד אהוד פוני

דרך אבא הלל 15 רמת גן

עורך:

• דניאל מועלם

סירקין 13 גבעתיים

אחראי בקשה

• אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000264663

כתובת הבניין: פנחס רוטנברג 8, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 532 מגרש: 4 יעוד: אזור מגורים ב'

תכנית: 290, 340, ג/340, 1/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 3/ג/340, 30/ג/340, 31/ג/340, 4/ג/340, 11/ג/340, 10/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, א, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 8/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/3/38, תמא/38, 39/ג/340

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות בנייה

שטח רשום של חלקת המקור: 567 מ"ר

אין הפרשה לצרכי ציבור.

איזור תכנוני: איזור מגורים ב'

מספר קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות מכח תכנית רג/340/11 על פי תנאיה.

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

מספר יח"ד: 6 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר

רוחב זכות הדרך לרחוב פנחס רוטנברג: 18 מ'

קווי בניין:

קו בניין קדמי לכיוון רח' פנחס רוטנברג: 4 מ'

קו בניין צידי: 4 מ'

קו בנין אחורי: 5 מ'

מהות הבקשה

הריסת מבנה בן 3 קומות (על עמודים) סה"כ 6 יח"ד והקמת בניין חדש בו 6 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים (8 קומות ברוטו) ושתי קומות מרתף חניה, סה"כ 18 יח"ד, 18 חניות וחנית נכה שאינה מוצמדת.

* גמר פרסום 14/07/2024

** התקבלו 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			
				465.72				מרתף חניה	3.00-	
				472.57				מרתף חניה	2.00-	
		12	6	176.07		117.86		מגורים	0.00	
				50.78		242.93		מגורים	1.00	
				62.14		230.09		מגורים	2.00	
				61.92		230.31		מגורים	3.00	
				62.23		229.99		מגורים	4.00	
				62.34		229.90		מגורים	5.00	

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			
				46.92		231.15		מגורים	6.00	
				27.08		145.54		מגורים	7.00	
				7.91				מגורים	8.00	
		12	6	1495.68		1657.77				
		0.00% : %בניה		1495.68		1657.77		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הגבהת מרתף ל - 5.60 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות בניין.
2. ביטול מרפסות שרות כמחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
3. הגבהת קומת קרקע עד 3.15 מ' נטו מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11.
4. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב.
5. תוספת וניוד זכויות ויח"ד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
6. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.00 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תוכנית רג/340/ג/21 לצורך שיפור תכנון.
7. איחוד חדרים על הגג לדירת גג.

הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. בניה בקו בנין קידמי צפוני 3 מ' ומרפסות בקו בנין 2 מ' במקום 4 מ'.
2. בניה בקו בנין צדדי מערבי ומזרחי 3 מ' במקום 4 מ'.
3. בניה בקו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.
4. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל - 4 הקומות המותרות לפי תוכנית רג/340/ג/11 סך כל מספר הקומות הכולל המבוקש 6.
5. סגירה קומת עמודים מפולשת עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקונה.
6. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
7. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקונה.

מתנגדים:

♦ **מתן ואורית שרף** פנחס 10 רמת גן תאריך התנגדות: 20/06/2024

הערות בדיקה:

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 3.3.2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
- 1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה.
- 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא.
- 1.4. התקבלו יפויי כח מ-10 בעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות _14.7.2024.
- 1.6. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 9.4.2024 הבניה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.
- 2.3. לא קיים תיק פיקוח.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
להקים בניין בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל 3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כולל של 480.36 מ"ר, מקלט בשטח של 23.14 מ"ר, להתקין תורן מרכזי עבור אנטנות לטלוויזיה ו-6 מקומות חניה המיועדים	11.8.1978	3039	

לדיירי הבית בלבד.			
תכנית שינויים ללא תוספת שטחי בניה.	2.9.1979	3385	32717

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות ג/340 משנת 1980 + תמ"א 38 על תיקוניה.
 4.2. קוי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
V	3 + הבלטה של 1 מ' למרפסות	4.0	קדמי צפוני לרחוב פנחס רוטנברג
V	3.0	4.0	צדדי מזרחי ומערבי
V	3.0	5.0	אחורי דרומי

4.3. קומות :

חריגה	סה"כ	מבוקש	מותר	מותר	אסמכתא	קומות הבנין
				3+ע'	ג/340	קומות תב"ע
				2	מק/ג/340/11	
				3.0	תיקון 3/א	קומות תמ"א
		8	9	סה"כ קומות		

4.4. צפיפות :

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
			6			מס' יחיד קיים
		18			מדיניות שכי הביליויים	בהתאם לתבנית הבינוי
		18	סה"כ צפיפות			

4.5. שטחי בניה :

נתוני הבנין הקיים :

- מס' קומות - 3 קומות על עמודים.
- שטח קומה טיפוסית - 201.86 מ"ר, כולל ח. מדרגות ומרפסות.
- שטח קומה טיפוסית מורחבת - 227.86 מ"ר.
- שטח בנוי בקומת עמודים מפולשת - 36.38 מ"ר.
- מס' דירות - בקומה טיפוסית - 6

חריגה	סה"כ	מבוקש	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
			686.07	רג/340 ג + מק/ג/340/11	686.07 מ"ר = 121% X 567	
			683.58	תיקון 3/א	שטח קומה טיפוסית מורחבת : 227.86 מ"ר = 201.86 + 2X13 סך תוספת שטח קומות תמ"א : 683.58 מ"ר = 227.86 X 3	

			78.00	הוספת 13 מ"ר לכל יחיד קיימת: 78 מ"ר = 13 X 6	
			191.48	השלמת קומת קרקע מורחבת: 191.48 מ"ר = 227.86 - 36.38	
---		1,633.77	1,561.13	סה"כ עיקרי	

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	מבוקש (מעל הקרקע)	סה"כ	חריגה
	65% מהשטח העיקרי המותר בתכנית 340: 582.89 מ"ר = 65% X 686.07	החלטת ועדה מ-2008	445.94			
	216 מ"ר = 18 X 12	ממ"דים	216.00			
		סה"כ שירות	661.94	381.32		

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>5.1. מרתפים:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לשמור על רדיוסים נדרשים מעצים לשימור <p>5.2. קומת קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> ממ"ד דירה מס' 1 גדול מהמותר <p>5.3. קומת גג:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן מחסנים בהתאם להוראות תכנית 15/ג/340 <p>5.4. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לקשר את הרובוט לתכניות
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה מתאריך 7.10.2025:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להציג רוחב מדרכות. במרתפי החנייה - יש להציג תמרונים מרמפה למפלס ולהיפך כולל עמדות המתנה במפלסים השונים. תקן החנייה לאופנועים יחושב לפי 5:1 ולא 10:1. להוסיף פרט עגינה לאופניים. גובה ראש ברמפה חסר. להוסיף הערות: א. חניית נכה אינה להצמדה. גובה קיר בחיבור רמפה רחוב לא יעלה על 1 מ' עבור שדה ראייה. תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות.
<p>6.2. מח' איכות הסביבה מתאריך 14.9.2025:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6.2.1 גג – יש להתייחס לפתחי ש"ע מרתפי חנייה בגג ול-30% גג כחול. 6.2.2 חניה – יש להתייחס לכך שעבור 100% מהחניות תהייה עם תשתית להצבת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 6.2.3 יש לצרף את יתר המסמכים הרלוונטים לאיכות הסביבה לשלב זה:

<ul style="list-style-type: none"> • סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך • אישור מקדמי בנייה ירוקה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית • דוח קרינה + רמות רקע • דוח אקוסטיקה סביבתי • טופס הצהרת כמות פסולת בניין
<p>6.3. פקיד היערות מתאריך 17.7.2022 :</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. • הפקדת ערבות בגין שימור עצים במח' הנדסה ע"ס 9,848 ש. • הצגת תוכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ' מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות. • מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות <p>6.3.2. תנאים בהיתר בניה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • אין. <p>6.3.3. תנאים לקבלת טופס 4:0.</p> <p>מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.0.</p>
<p>6.4. עיצוב אדריכלי מתאריך 28.10.2025 :</p> <p>6.4.1. הערות כלליות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבוקשת חלופה לגוון החום בהיר שמשולב במעטפת הבניין, אולי אפור, לבן, חול, דמוי עץ או צבע אחר. - המרפסות נראות עבות מידי, מבוקש לדקק המרפסות. - בחזית הצד, הסוף של מסתור הכביסה והחיבור למרפסת לא טובים, יותר מידי מפגשים וחילופים לעשות סדר. - הרגל הלבנה של מסתור הכביסה בחזית הצד לא טובה, אולי להחליף גוון שיתלכד עם הוויטרינה. - יצורף מקרא חומרי גמר מימין לכל חזית בקובץ ההגשה כולל גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. ומשטחי צבע לדוגמא במקרא, וכיתוב (גמר וגוון) על גבי החזיתות עצמן. - חומרי הגמר הקשיחים יהוו בין 30% ל – 50% ממעטפת הבניין בהתאם להנחיות המרחביות. - אורך המרפסות לחזית הראשית יהיה בין 50% ל 75% מאורך החזית בהתאם להנחיות המרחביות. <p>6.4.2. קומת הקרקע :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנון קומת הקרקע ופיתוח השטח יאושרו על ידי יועצת הנוף של העיריה. - הוויטרינה בחזית לרחוב תהווה לפחות - 50% מאורך החזית, בהתאם להנחיות המרחביות. - תשמר נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל בהתאם להנחיות המרחביות. - תסומן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל, בהתאם להנחיות המרחביות. - דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה לא יופנו כלפי הרחוב בהתאם להנחיות המרחביות. - מסתור כביסה בקומת הקרקע יתוכנן ברצף מסתורי הכביסה בכל הקומות, בהתאם להנחיות המרחביות. <p>6.4.3. קומה טיפוסית :</p>

<p>- מסתורי הכביסה יעמדו ברוחב מינימלי של 2.0 מ' הנדרש בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>- מסתורי הכביסה יעמדו בעומק הנדרש של 0.75 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>- יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>- יפורט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, ירשם הגוון גם בפרט.</p> <p>- יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרים וגוונים מרוכז.</p> <p>- יוספו משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן.</p> <p>- תוכננו מעקות מסגרות בהתאם להנחיות המרחביות. -</p> <p>- יצורף פרט מעקה בקנ"מ 1: 20 + חומרי וגמר יש לרשום מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. בהתאם להנחיות.</p> <p>6.4.4. קומת הגג החלקית:</p> <p>- קומת הגג תתוכנן בקו ישר לחזית הרחוב לקבלת קו נקי של קצה הבניין.</p> <p>- יצורף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) יש להוסיף לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל.</p> <p>- ישמרו נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>- יסומנו מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג.</p> <p>- יסומנו סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.</p>
<p>6.5. פיתוח ונוף מתאריך 25.11.2025:</p> <p>ההערות הרשומות מטה הן חלקיות. על מנת לקבל ההערות במלואן - יש לעיין בתכנית הפיתוח.</p> <p>6.4.1. הטמנת רשת החשמל על חשבון בעל היתר בתיאום עם עיריית רמת ורח"י.</p> <p>6.4.2. יש לתכנן את הגבהים לפי גובה אבן שפה 10 ס"מ.</p> <p>6.4.3. להראות תכנון קוי גובה בהתאם לגיאומטריה המסומנת.</p> <p>6.4.4. נראה שגובה מדרגות הכניסה צריך להיות פחות מ-15 ס"מ אין הפרש גובה גדול.</p> <p>6.4.5. מד מים + הידרנטים – בדופן המערבית של החלקה.</p> <p>6.4.6. יש לצרף פריסת גדרות.</p> <p>6.4.7. יש להראות חישוב שטחי חלחול - נדרש 15%.</p> <p>6.4.8. אפשר להגדיל את הגינה עד לגבול המגרש ולבנות קיר בגובה מקס' 49.50.</p>
<p>6.6. חו"ד פרוגרמטית מתאריך 29.12.2025:</p> <p>6.6.1. כיתות מעון יום – במרחב הבדיקה ישנן 3 כיתות מעון יום אשר נמצאות בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנו מחסור של כ-19 כיתות (18.6-), וכן מחסור של כ-21 כיתות בתרחיש אל-חזור (21.3-). הפרויקט המוצע עשוי להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (21.4-).</p> <p>6.6.2. כיתות גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 29 כיתות מעון יום כאשר 9 נמצאות בטווח ההשליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 2). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-6 כיתות (6.2+), וכן יתרה של כ-9 כיתות בתרחיש אל-חזור (8.9+). הפרויקט המוצע לא משנה את היתרה בתרחיש אל-חזור (8.9+).</p> <p>6.6.3. בתי ספר יסודיים – באזור רישום ה' קיימות 92 כיתות אם תקניות, כאשר בתי ספר יסודיים "הרואה" ו"קורצ'אק" נמצאים בטווח ההליכה הרצוי מהפרויקט (ראו מפה מספר 3). בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של כ-4 כיתות (3.8+), אולם ישנו מחסור של כ-5 כיתות בתרחיש אל-חזור (4.6-). הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (4.8-).</p> <p>6.6.4. שצ"פ – בבחינה פרוגרמטית ללא הפרויקט המוצע, במצב הקיים ישנה יתרה של שצ"פ המוערכת ב-2.9 דונם, יתרה הצפויה להפוך למחסור של כ-12.7 דונם בתרחיש אל-חזור. הפרויקט המוצע עלול להגדיל את המחסור בתרחיש אל-חזור (12.8-).</p>

6.7.1. החלקה נמצאת בתחום מדיניות שכי הביליוויים שר אושרה בועדה המקומית ב-2019.2.4 : החלקה שייכת למתחם 33.

- התחדשות במימוש תמ"א/ 38.
 - מכפיל צפיפות מרבי בהריסה ובנייה עד 3: 1.
 - גובה בניוי מרבי עד – 8 קומות ברוטו (קומה עליונה חלקית).
 - תנאי למימוש זכויות מתמ"א/ 38 הוא מתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר להרחבת הדרך (בהסכמה או בתכנית). קו בניין קדמי 3 מטר (2 מטר + 1 מטר בזיקת הנאה).
- 6.7.2. לא נפתח תיק במינהלת, אך החלקה מוקפת מבנים שקבלו היתר לאחר 1980, בהתאם למפה המצ"ב :



7. הפקעה :

בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה :

בקרת התכנ תיעשה במכון בקרה.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין : 17.12.2024.

10. סיכום הבקרה המרחבית :

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן :

1. 18 יח"ד.
2. 8 קומות – קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג
3. שטחים עיקריים : 1,561.13 מ"ר
4. שטחי שירות : 381.32 מ"ר מעל קומת הקרקע
5. קווי בניין :
 - לחזית – 3.0 מ' + הבלטת מרפסות ב-1.0 מ'
 - לצדדים – 3.0 מ'
 - לאחור – 3.0 מ'

6. מפלסי מרתפי חניה הכוללים 18 מקומות חניה על פי תקן.
7. תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. 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 מהמשטח המשותף.
8. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
9. זיקות הנאה (לפרט)
10. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. דיון בהתנגדויות:

התנגדות דיירים מרח' פנחס 10 (מתן ואורית שרף, יאיר ומיכל חומש, דקלה ושמעון מור, מירה קריאל, שוש בלולו, רון ובילהה אלחדיף), בניין אשר קיבל היתר בשנת 1995 לבניין של 6 קוות ברוטו:

1. מניעת אור ושמש - מבקשים שלא לאשר את 2 הקומות מתוקף תכנית 11/ג/340 על מנת שלא למנוע מהדיירים בפנחס 10 אור ושמש ולפגוע באיכות חייהם.
- לדחות, רוחב זכות הדרך של רחוב פנחס רוטנברג הינו מעל 12 מ' ותוספת 2 הקומות מתכנית 11/ג/340 הינה זכות מוקנית.
2. פרטיות - מבקשים שלא לאשר קו בניין לצד מאחר וזה מקרב את הבניין של פנחס 8 לבניין המתנגדים ויעצים את הפגיעה בפרטיות.
- לדחות, קו הבניין המבוקש תואם את מדיניות תמ"א 38.
3. מטרדי רעש ואויר - הבניה תהווה מטרד רעש ואויר.
- לדחות, שעות העבודה באתר תהיינה בהתאם לחוק ובהתאם להיתר תחילת עבודות.

ב. הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

1. הגבהת מרתף ל-5.60 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/11/ג/340 לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות בניין.
- לקבל, לעמידה בתקן החניה.
2. ביטול מרפסות שרות כמחייב בתכנית רג/11/ג/340 לצורך שיפור תכנון.
- לקבל, לשם שיפור תכנון.
3. הגבהת קומת קרקע עד 3.15 מ' נטו מעבר לקבוע בתכנית רג/11/ג/340.
- לקבל, לשם העברת מערכות.
4. החזרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב.
- לקבל, בהתאם להוראות תכנית העוגנים ותיאום מול מח' דרכים.
5. תוספת וניוד זכויות וח"ד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
- לאשר, תואם בתכנית 21/ג/340.
6. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.00 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תוכנית רג/21/ג/340 לצורך שיפור תכנון.
- לסרב, בקשה להקלה לא רלוונטית.
7. איחוד חדרים על הגג לדירת גג.
- בקשה להקלה מיותרת. קומת הגג הינה בהתאם לתיקון 3/א.
8. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לפי תוכנית רג/11/ג/340 סך כל מספר הקומות הכולל המבוקש 6.
- בקשה להקלה מיותרת. רוחב זכות הדרך גבוה מ-12 מ'.
9. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לקבל, לעמידה בתקן חניה.

ג. הקלות/הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. בניה בקו בנין קידמי צפוני 3 מ' ומרפסות בקו בנין 2 מ' במקום 4 מ'.
2. בניה בקו בנין צדדי מערבי ומזרחי 3 מ' במקום 4 מ'.
3. בניה בקו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.
4. סגירה קומת עמודים מפולשת עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר, תואם מדיניות הועדה ותמ"א 38 על תיקוניה.

ד. לאשר הבקשה.**ה. תנאים למתן היתר:**

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.

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

התנגדות דיירים מרח' פנחס 10 (מתן ואורית שרף, יאיר ומיכל חומש, דקלה ושמעון מור, מירה קריאל, שוש בלולו, רון ובילהה אלחדיף), בניין אשר קיבל היתר בשנת 1995 לבניין של 6 קוות ברוטו:

1. מניעת אור ושמש - מבקשים שלא לאשר את 2 הקומות מתוקף תכנית 11/ג/340 על מנת שלא למנוע מהדיירים בפנחס 10 אור ושמש ולפגוע באיכות חייהם.
 - לדחות, רוחב זכות הדרך של רחוב פנחס רוטנברג הינו מעל 12 מ' ותוספת 2 הקומות מתכנית 11/ג/340 הינה זכות מוקנית.
2. פרטיות - מבקשים שלא לאשר קו בניין לצד מאחר וזה מקרב את הבניין של פנחס 8 לבניין המתנגדים ויעצים את הפגיעה בפרטיות.
 - לדחות, קו הבניין המבוקש תואם את מדיניות תמ"א 38.
3. מטרדי רעש ואויר - הבניה תהווה מטרד רעש ואויר.
 - לדחות, שעות העבודה באתר תהיינה בהתאם לחוק ובהתאם להיתר תחילת עבודות.

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

1. הגבהת מרתף ל-5.60 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11 לצורך תקרת טרנספורמציה ומערכות בניין.
 - לקבל, לעמידה בתקן החניה.
2. ביטול מרפסות שרות כמחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
 - לקבל, לשם שיפור תכנון.
3. הגבהת קומת קרקע עד 3.15 מ' נטו מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/11.
 - לקבל, לשם העברת מערכות.
4. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים גובלים ולרחוב.
 - לקבל, בהתאם להוראות תכנית העוגנים ותיאום מול מח' דרכים.
5. תוספת וניוד זכויות ויח"ד בין הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - לאשר, תואם בתכנית 21/ג/340.
6. הגבהת גובה קומת גג עד לגובה של 3.00 מ' נטו לעומת 2.75 מ' המותרים על פי תוכנית רג/340/ג/21 לצורך שיפור תכנון.
 - הקלה מתייתרת.
7. איחוד חדרים על הגג לדירת גג.
 - בקשה להקלה מיותרת. קומת הגג הינה בהתאם לתיקון 3/א.
8. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לפי תוכנית רג/340/ג/11 סך

- כל מספר הקומות הכולל המבוקש 6.
- בקשה להקלה מיותרת. רוחב זכות הדרך גבוה מ-12 מ'.
9. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומות המרתף המותרת לפי התכנית, סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
- לקבל, לעמידה בתקן חניה.

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

1. בניה בקו בנין קידמי צפוני 3 מ' ומרפסות בקו בנין 2 מ' במקום 4 מ'.
2. בניה בקו בנין צדדי מערבי ומזרחי 3 מ' במקום 4 מ'.
3. בניה בקו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.
4. סגירה קומת עמודים מפולשת עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
5. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- לאשר, תואם מדיניות הועדה ותמ"א 38 על תיקוניה.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. תנאים למתן היתר:

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, עו"ד מנחם דוד, מר דני גולדשטיין, פרופ' יזהר אופלסקה, גב' תל אביב לי וידריך-דידיו

גליון דרישות

- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות

במידת הצורך פקס : 03-5605118

- אישור חב' החשמל

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

- אישור מורשה נגישות

- אישור כיבוי אש

- אישור שפ"ע לחדר אשפה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור משרד הבריאות

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

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

- אישור מח' דרכים לתכנון ניקוז - "משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/340/17 תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה יש להגיש למח' דרכים טל' 03-6753873

- אישור תכנית פיתוח שטח

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

- הגשת עותק מודפס מתכנית מתוקנת למח' אגרות והיטלים

- 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 לבנייה 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)

14390001 תיק בניין :	מספר בקשה : 202500017	סעיף: 13
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026002 בתאריך : 25/01/2026		

מבקש:

♦ **צ.פ. חברה לבניין בע"מ**
 שד הרכס 13 מודיעין-מכבים-רעות

בעל הנכס:

♦ עו"ד ניר רוזן מיופה כח הדיירים
 בן גוריון דוד 2 בני ברק

עורך:

♦ יולי לוזין
 סירקין 13 גבעתיים

אחראי בקשה

♦ אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (כולל הקלות)

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000439148

כתובת הבניין: מצדה 29, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6144 חלקה: 255 **יעוד:** אזור מגורים ג'

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

שימוש עיקרי

מגורים תמ"א 38 הריסה ובניה

זכויות

שטח רשום של חלקת המקור: 835 מ"ר.

ללא הפרשה לשטחי ציבור.

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

יעוד: מגורים ג'.

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

מספר קומות מותר: 4 קומות מעל קומת עמודים + 2 קומות נוספות מ-ג/11 עפ"י תנאיה.

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

רוחב זכות דרך לרח' רזיאל: 20 מ'.

רוחב זכות דרך לרח' מצדה: 8 מ'.

קווי בניין:

לחזית לכיוון מערב (רח' רזיאל) - 4.0 מ'.

לחזית לכיוון דרום (רח' מצדה) - 5.0 מ'.

לצדדים - 4.0 מ'.

תוכן הבקשה:

הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 12 יח"ד.

הקמת מבנה מגורים לפי תמ"א 38 בן 7 קומות מעל קומת הקרקע עם דירת גן + קומת גג

לדירות גג. סה"כ 9 קומות ברוטו, ו-2 קומות מרתף חניה.

סה"כ 31 יח"ד חדשות ו-32 מקומות חניה כולל 1 חניית נכה.

הגדלת תכסית קומת מרתף מעל ל-85% לשם מתן פתרון חניה מלא והחדרת עוגנים זמניים

לדיפון למגרשים שכנים גובלים.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		19	12					מגורים	0.00	
		19	12							
		%בניה: 0.00%						סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

א. הקלות לפי סעיף 149 לחוק בתו"ב:

1. הוספת 3 קומות לצורך ניצול זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8 ב' בתקנות סטייה ניכרת.
2. תוספת קומת מרתף חניה 1 ושטחי שרות עבורם מעבר לקומת מרתף החניה המותרת בתכנית רג/340/ג/3 לשם עמידה בתקן חנייה הנדרש, סה"כ מספר קומות מרתף מבוקש 2 קומות מרתף.
3. הגבהת גובה לובי וקומת קרקע עד לכ-3.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/340/ג/11 עד 3.0 מ'.
4. הגבהת גובה קומת גג לדירות גג לכ-3.50 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/340/ג/11 כגובה קומה טיפוסית.
5. הגבהת גובה קומת מרתף לכ-5.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/340/ג/2 עד 3.50 מ' לשם שמירה על עומק אדמה גנטית בחזית לרחוב.
6. ביטול מרפסות שרות בדירות כמתחייב בתכנית רג/מק/340/ג לצורך שיפור תכנון.
7. הקטנת שטח חדר אופניים בניגוד להנחיות מרחביות.
8. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל ל-85% לשם מתן פתרון חניה מלא בניגוד להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור רשות המים.
9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים.

ב. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת יח"ד זכויות לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
4. קו בניין צדדי מזרחי 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
5. קו בניין צדדי צפוני 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
6. קו בניין קדמי דרומי 3.0 מ' במקום 6.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
7. קו בניין קדמי מערבי 3.0 מ' במקום 4.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
8. קו בניין קדמי דרומי ומערבי 2.0 מ', עבור מרפסות בלבד.

מתנגדים:

- ♦ **אראלה איל** סאשה ארגוב 18 תל אביב - יפו תאריך התנגדות: 16/04/2025
- ♦ **גדי הניג** מצדה 7 רמת גן תאריך התנגדות: 26/10/2025
- ♦ **דן שרון** רוזן 34 רמת גן תאריך התנגדות: 30/03/2025
- ♦ **הילה חרפק קלמנט** מצדה 21 רמת גן תאריך התנגדות: 30/11/2025
- ♦ **מיכל שרון** רוזן 34 רמת גן תאריך התנגדות: 30/03/2025
- ♦ **מירי אלון** מצדה 33 רמת גן תאריך התנגדות: 16/04/2025
- ♦ **מלי קנר** מצדה 31 רמת גן תאריך התנגדות: 16/04/2025
- ♦ **נתן פלדמן** מצדה 33 רמת גן תאריך התנגדות: 30/03/2025
- ♦ **סיני רוזין** מצדה 35 רמת גן תאריך התנגדות: 16/04/2025
- ♦ **עו"ד גדיאל בלושטיין בשם של 24 דיירים** ששת הימים 30 ת.ד. 5120261 בני ברק תאריך התנגדות: 23/03/20

הערות בדיקה:

1. **תימוכין קנייניים**
 - 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 07.03.2024 המבוקש הוא בנכס בית משותף.
 - 1.2. ישנם 12 בעלי זכויות בחלקה.
 - 1.3. המקרקעין מקרקעי ישראל: לא
 - 1.4. התקבלו הסכמות מ-11 בעלי הזכויות בחלקה.
 - 1.5. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 26.03.2025.
 - 1.6. התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 25.02.2025 הבנייה לא קיימת בפועל.
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'

הקמת בניין ע"ג עמודים המכיל 12 יח"ד בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כולל של 790.98 מ"ר.	13.04.1964	7517	
שינויים לתוכנית 7517 ללא תוספת שטח.	12.10.1964	7869	
הוספת מעלון בשטח של 1.82 מ"ר בחצר אוורור עד קומה שניה.	19.01.2004	200417	2003060
תוספת מעלית בפיר אוורור וחדר מכוונת בקומת כניסה בבנין בן 3 קומות על קומת עמודים ומרתף ובו 12 יח"ד.	30.12.2009	2009491	2008057

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 ג/קבלה בתוקף משנת 1980 ותמ"א 38 על תיקוניה.
4.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
כן	3	4/5	קדמי /דר/ מע לרחובות רזיאל ומצדה
כן	3	4	צדדי מעי/ צפי

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
ע"פ רג/340 ניתן לתכנן 6 קומות מעל קומת עמודים (4 + 2 ק' מג/11) + 3 קומות ממדיניות תמ"א 38 – ובסה"כ ניתן לתכנן 10 קומות ברוטו *** עפ"י התוכנית הכוללנית גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ברוטו.		9 ברוטו	3 מעל קומת עמודים	9 ברוטו	9 ברוטו	---
סה"כ קומות					9 ברוטו	

4.4. צפיפות:

- בהתאם לתבנית הבינוי:
 - מתוכננות: יח"ד אחת בקומת הקרקע, 4 יח"ד בקומות טיפוסיות, 2 דירות גג
 - ע"פ תמהיל הדירות מתוכננות דירות בשטח פלדלת שבין 82 מ"ר ועד 114 מ"ר בקומות טיפוסיות, דירות גג בשטח של 135-146 מ"ר

4.5 שטחי בניה:

- נתוני הבניין הקיים:
 - ✓ מס' קומות – 3 קומות על עמודים
 - ✓ שטח קומה טיפוסית – 337.35 מ"ר, כולל ח. מדרגות ומרפסות
 - ✓ שטח קומה טיפוסית מורחבת – 389.35 מ"ר.
 - ✓ שטח בנוי בקומת עמודים מפולשת – 44.66 מ"ר.
 - ✓ מס' דירות – בקומה טיפוסית – 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד .

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	סה"כ מבוקש	סה"כ מותר	חריגה
תבי"ע	$130+6+5+2.5+2.5=146\%$ $835 \times 146\% = 1219.1$	רג/340 ג/11	1219.1 מ"ר			
	$31 * 6 = 186$ *במידה ומתוכננים מחסנים	ג/15	186 מ"ר			
תמ"א	$12 \times 13 = 156$	תמא 38 על	156 מ"ר			

			1168.05 מ"ר	תיקוניה	שטח קומה טיפוסית בנויה 337.35 מ"ר בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד - קומה טיפוסית מורחבת - $337.35 + 13 \times 4 = 389.35$ $389.35 \times 3 = 1168.05$	38
			292.69 מ"ר		השלמה קומת עמודים $337.35 - 44.66 = 292.69$	
	3021.84	2999.78	סה"כ עיקרי			

קומה	שטחים למטרות שירות	אסמכתא	מותר	סה"כ מבוקש	סה"כ מותר	חריגה
	65% מסך השטחים העיקריים במבנה (ללא קומת קרקע) $792.41 = 1219.1 \times 0.65$	לפי ישיבה מס' 20008011 מתאריך 25.05.2008	792.41			
	372 מ"ר = 12 X 31	ממ"דים	372			
	סה"כ שירות				627.49	1,164.42

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>מרתפים:</p> <ul style="list-style-type: none"> המרתפים בנויים בתוך רדיוסי שימור של עצים לשימור. מרתף 2-: הגישה למבואה ולחדר המדרגות מתבצעת דרך החניה הנגישה. סימון שטח חניה יהיה אך ורק לחניות עצמן ולמיסעה. כל שאר השטחים יהיו מערכות טכניות או מבואות וחדרי מדרגות (הכל בהתאם). <p>קומת קרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לשנות כניסה לדירת הגו כך שלא תהיה בסמיכות למעליות. לא ניתן לתכנן חניית אופניים שלא בתחום הבניין. <p>קומה טיפוסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> אין לתכנן מטבחים ללא איוורור ישיר. מרפסות זיזיות מקורות בין 3 קירות תחשבנה כשטח עיקרי. <p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להוסיף מידות לכל החללים. יש לעבוד בצורה תקינה עם הרובוט, להקפיד על טבלה דינמית ומקושרת לשטחים. יש להציג תכנית נפרדת לעוגנים.
--

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה מתאריך 2.6.2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> להציג רוחב מדרכה. לשקול להזיז את הרמפה כך שתהיה ישרה. התמרונים עולים על חניות 5-6. יש להציג בחלון נפרד תמרון לחניה 14. להוסיף הערות: <p>א. גובה הקיר בחיבור רמפה - רחוב לא יעלה על 1 מ' עבור שדה ראייה.</p>

<p>ב. לציין שחניית הנכים לא להצמדה. ג. תוכן תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי ל-100% מהחניות. יותקנו בפועל עמדות טעינה ל-50% מהחניות.</p>
<p>6.2. פקיד היערוות מתאריך 4.2.2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 עצים בבקשה בסה"כ, מתוכם 8 לשימור, 1 להעתקה ו-2 לכריתה. • תופקד ערבות בנקאית ע"ס 18,400 ₪.
<p>6.3 עיצוב אדריכלי מתאריך: 19.06.2025</p> <p>הערות כלליות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוגשו ההדמיות על רקע הסביבה הקיימת במצגת פאוורפוינט ברצף (קובץ אחד). • יש להגיש הדמיה בזווית פתוחה יותר לחזית הצד – על מנת שניתן יהיה להתרשם מעיצובה. • החזיתות הקדמיות לרחובות טובות יותר מחזיתות הצד. • יש לשפר את התכנון של הנפחים הנצפים מהמרפסות המעוגלות לפינת הרחובות, לא מאושר עמוד בחיפוי דמוי עץ קרוב כל כך לקצה המרפסת המעוגלת. • לא מאושרת קומת גג גדולה יותר מקונטר הקומות שמתחתיה ולא מאושר נפח בנוי בקומה זאת מעל מרפסות של הקומות מתחתיה – נוגד להנחיות המרחביות. • לשפר עיצוב חזית הצד העורפית הכוללת מסתורי כביסה, מבחינת החילון וחומרי הגמר - ברוח עיצוב החזיתות הקדמיות - בהתאם להנחיות המרחביות. • לשפר את תכנון קומת הגג, כוללת יותר מידי נפחים וצבעים, יש לתכנן בקווים ישרים ופחות קפיצות. • לשפר חלונות קומת הגג כך שיתאימו לעיצוב האדריכלי של הבניין כולו. <p>קומת הקרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוויטרינה בחזית לרחוב תהווה לפחות - 50% מאורך החזית, - בהתאם להנחיות המרחביות. • תשמר נסיגה של קומת הקרקע מקו המרפסות/הקומה מעל - בהתאם להנחיות המרחביות. • תסומן מידה ברורה לנסיגה של קומת הקרקע מהקומה מעל - בהתאם להנחיות המרחביות. • דלתות הרפפה הטכניות לנישות הגז וחדר האשפה לא יופנו כלפי הרחוב - בהתאם להנחיות המרחביות. <p>קומה טיפוסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • יצורף פרט של מסתור הכביסה (תכנית, חתך, חזית), - בהתאם להנחיות המרחביות. • יפורט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. לגוון מסתור הכביסה, - וירשם הגוון גם בפרט. • יפורטו מספרי גוונים על פי קטלוג ר.א.ל. במסגרת מקרא חומרים וגוונים מרוכז. • יוספו משטחי צבע לדוגמא במקרא מרוכז מימין לכל חזית ובנוסף לרשום הגוונים על גבי החזיתות עצמן. • תוכננו מעקות מסגרות - בהתאם להנחיות המרחביות. • יצורף פרט מעקה בקני"מ 1:20 + חומרי וגמר יש לרשום מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. - בהתאם להנחיות. <p>קומת הגג החלקית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קומת הגג תתוכנן בקווים ישרים לחזית הרחובות לקבלת קו נקי של קצה הבניין. • יצורף פרט של הפרגולה (תכנית, מבט, חזית וחתך) – יש להוסיף לפרט מספר גוון על פי קטלוג ר.א.ל. • תשמרנה נסיגות של הפרגולות בשיעור של 1.2 מ' מכל קצות מעקות הגג - בהתאם להנחיות המרחביות. • יסומנו מידות ניתוק הפרגולות מכל קצות מעקה הגג בתכנית הגגות ובתכנית קומת הגג. • יסומנו סרגלי הצללה מחומר קל בפרגולה לקבלת הצללה אמיתית.
<p>6.3. פיתוח ונוף מתאריך 21.7.2025:</p> <p>ההערות שלמטה הן הערות חלקיות. הערות גרפיות נוספות נמצאות ע"ג תכנית הפיתוח.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לבטל את חניית האופניים החיצונית ולתכנן חדר אופניים בחדר הלובי. להגדיל את שטח הגניון. • אין לתכנן דלת חדר גז לכיוון השצ"פ. • לא תאושר כניסה נפרדת עבור חדר הגז. יש לתכנן דרך הכניסה הנגישה.

- נדרשים 15 אחוז שטח מחלחל . יש לתכנן בהתאם.
- לתכנן את פתח הכנסת ציוד בירידה של הרמפה.
- חדר אוורור של חדר טרפו - יש לסגת 2 מ' מקו המגרש.
- יש לציין גובה חדר אוורור.
- יש לצרף תוכנית מדידה עדכנית לגיליון הפיתוח.
- לא תאושר חריגה של רחבת חח"י על חלקה 469.
- רוחב הערוגה הפונה למעבר הציבורי יהיה 1 מ' נטו.
- אין לנקז את הערוגה לכיוון השצ"פ.
- יש להזיז את הגמל המים צמוד לחלקה 256.
- מיקום גמל המים.
- עצים מספר 4,6,7,8,9,10,11,12,13,14 בתוך תחומי המגרש יסומנו גם הם לשימור. יש לסגת 4 מ' מהעצים לשימור הן בקומת המרתף והן בבינוי מעל.
- עומק השתילה הנדרש בכל הערוגות המגוננות, כולל בדירת הגן, הוא 1.2 מ'. יש לציין את עומקי השתילה ואת פני הבטון המתוכננים בכל הערוגות באופן ברור.
- יש לכתוב את ההערה - יש לרצף ולשקם את המדרכה הציבורית בהתאם לפרטים עירוניים ובתיאום עם מחלקת הדרכים של עירייה.
- יש לקבל אישור מפקיד יערות עבור העצים לכריתה ולהעתקה. בנוסף יש לקבל חו"ד על השימור של העצים ולהטמיע בתוכנית.
- לדייק עם החישובים של אחוזי השיפוע.
- יש להראות את תכנון הרמפה כולל גבהים וציון אחוז שיפוע - בהתאם להנחיות המרחביות.
- לתכנן דרך הנגשה ברוחב מיני 1.3 מ'.
- להשלים תוכנית פריסת קירות.
- להשלים תוכנית צמחייה והשקיה.
- במדרכה - להראות את קווי הגובה ולהיצמד ולהתחבר למצב הקיים.
- לצמצם את שטח החצר הפרטית לטובת החצר המשותפת.
- יש לתכנן עד 3 מדרגות בפיתוח בכניסה לבניין.
- כל הקירות הפונים לרחוב ולשצ"פ יחופו באבן כלשהי + קופינג.
- גובה הקירות הפונים לרחוב ולשצ"פ לא יעלה על 55 ס"מ מפני המדרכה.
- יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של לפחות 2 מ' נטו לאורך כל החזית. לשנות את הגאומטריה של המעבר בהתאם להנחיה.
- יש לשלב את השוחות בריצופים.

6.4. מח' התכנון:

לשכונת רמת חן את תכנית מדיניות התחדשות עירונית.

6.4.1. ע"פ התכנית הכוללנית הופקדת:

• גובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ברוטו.

• כל המגרשים מסביב לככר עוזי חיטמן מסומנים עם חזית מסחרית.

6.4.2. בישיבה שהתקיימה בתאריך 18.9.2025 הוחלט ע"י מהנדסת העיר ואדריכלית העיר לשחרר את הבניין משטח מסחרי בקומת הקרקע.

7. הפקעה:

בחלקה לא קיימת הפקעה.

8. מכון הבקרה:

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

מגורים:

בנין בן שתי קומות ומעלה הכולל לפחות 6 יחידות דיור עד גובה 42 מטר

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין 03.09.2025.

10. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 10.1. 31 יח"ד.
- 10.2. 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו).
- 10.3. שטחים עיקריים מותרים: 3,000 מ"ר, כולל מחסנים. לא ניתן לנייד שטחי מחסנים לטובת מגורים.
- 10.4. שטחי שירות מותרים: 628 מ"ר (מעל הקרקע).
- 10.5. קווי בניין:
 - קו בניין קדמי מערבי לכיוון רח' רזיאל: 3.0 מ'
 - קו בניין קדמי דרומי לכיוון רח' מצדה: 3.0 מ'
 - קו בניין צידי לכיוון צפון: 3.0 מ'
 - קו בניין צידי לכיוון מזרח: 3.0 מ'
- 10.6. מס' חניות יהיו עפ"י תקן חניה של 1:1, ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר, בהתאם לאישור אגף התנועה.
- 10.7. תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. 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.
- 10.8. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- 10.9. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי.
- 10.10. יותקן טווחן אשפה בכל יח"ד.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 24/03/2025

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

התנגדות עו"ד גדי בלושטיין בשם דיירי השכונה מרח' מיכה 15, רמת חן 12, רמת חן 34, מצדה 14, מצדה 33, עובדיה 10, רזיאל 33, רזיאל 38, חגי 16, דניאל 5, אלכסנדרוני 9, אלכסנדרוני 16, חגי 15 חבקוק 3, רוזן 34:

1. **הבקשה לקומה נוספת מתוקף תקנה 28:**
 - לקבל, יש מגבלה של 9 קומות ברוטו ומספר הקומות מתוקף תב"ע + תמ"א כבר מגיע לגובה זה.
2. **בעיות תחבורה בשכונה:**
 - לדחות, פתרון החניה לוקח בחשבון את התנועה בסביבה ויאושר ע"י אגף התנועה.
3. **בעיות חניה בשכונה:**
 - לדחות, פתרון החניה יאושר ע"י אגף התנועה. בנוסף, מזה שנים אין הועדה המקומית מאשר פתרונות חניה בקומת הקרקע ומשאירה את השטח הפנוי לגינון.
4. **בעיות החניה בהקשר למרכז המסחרי:**
 - לדחות, בבניין הקיים קיימות 12 יח"ד ואין בו כל חניה. בבניין החדש מתוכננת חניה אחת לכל יח"ד + חנית נכה.
5. **הקלות בקווי בניין:**
 - ההקלות בקווי הבניין הינן בהתאם מדיניות הועדה לגבי בקשות מתוקף התמ"א ומחמירות מהתמ"א עצמה.
6. **הפתרון האפשרי:**
 - לדחות, אין בסמכותה של הועדה לדרוש מהמבקשים שינוי מסלול של התמ"א. הדבר מעוגן גם בהחלטות ועדת ערר.

התנגדות דיירים מרח' מצדה 31, 31א, 33, 35:

1. **פגם מהותי בהליך ההגשה והפרסום:**
 - לדחות, המועד הקובע לנושא ההקלות הוא מועד קליטת הבקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין.

2. **ליקוי בפרסום לפי התקנות:**
- לדחות, מעבר למודעה שנתלתה בחזית הבית נשלחה הודעה גם לבעלי החלקה הגובלת ברח' מצדה 31 וכן פרסום בעתונות יומית, בהתאם לדרישות החוק.
3. **מיקום בעייתי של חדר טרפו (חדר שנאים):**
- חדר הטרנפורמציה נמצא בתת הקרקע בהתאם לאישור ותיאום מול חברת החשמל. חברת החשמל מאשרת חדרי טרנספורמציה שעומדים בכל התקנים הנדרשים, כולל בטיחות וקרינה.
4. **חדירת עוגנים זמניים:**
- לדחות, ע"פ תכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 נדרש יידוע בלבד ללא אפשרות להתנגדות.
5. **הצללה ומניעת קרינת שמש:**
- לדחות, גם אם היה מבוצע פרויקט חיזוק, הבניין היה יכול להגיע לגובה של 7 קומות ברוטו ומסתיק לחלק מהמבנים שבצידו המזרחי את השמש בחלק משעות היום.
6. **הפרשי גובה בעייתיים בין מגרשים:**
- לדחות, לפי תכנית הפיתוח שהוגשה אין הפרשי מפלסים בין המגרשים. גובה הגדר שיאושר יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
7. **חריגה מתכסית מותרת בקומת המרתף:**
- לדחות, ע"פ תמ"א 1 ניתן לשלב גם מתקני החדרת מים.
8. **כריתת עצים ללא אישור:**
- לדחות, לא מבוקשת כריתת העצים שבמגרש של מצדה 31 אלא להיפך - המרתף שומר על רדיוס של 4 מ' מעצים אלה לפי דרישת פקיד היערות.
גם העצים שבמרחב הציבורי לא מסומנים לכריתתם. העצים היחידים שמסומנים לכריתת/העתקה נמצאים במגרש שעליו מוגשת הבקשה להיתר ובתיאום עם פקיד היערות.
9. **התנגדות להקלות המבוקשות:**
- לדחות, ההתנגדות היא גורפת לכל ההקלות המבוקשות ללא כל נימוק.

התנגדות גדי הניג מרח' מצדה 7 (ההתנגדות הוגשה באיחור רב):

- הבקשה במהותה סותרת את מדיניות הועדה לעניין בניה ברמת חן**
- לדחות. אין לשכונה מדיניות של בניה לגובה. בתכנית הכוללת המוקדת גובה המבנים מסביב לככר עוזי חיטמן היא 8-9 קומות.

התנגדות הילה חרפק קלמנט מרח' מצדה 21 (ההתנגדות הוגשה באיחור רב):

- הבקשה במהותה סותרת את מדיניות הועדה לעניין בניה ברמת חן. לא מתנגדת לבניית בניין בדומה שחוזק במצדה 27.**
- לדחות. אין לשכונה מדיניות של בניה לגובה. בתכנית הכוללת המוקדת גובה המבנים מסביב לככר עוזי חיטמן היא 8-9 קומות.
בנוסף, במצדה 27 בוצע פרויקט חיזוק מתוקף התמ"א. ביצוע הריסה ובניה מחדש עדיף ע"פ חיזוק מבנה בהיבט הקונסטרוקטיבי והמייגוני.

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

1. **הוספת 3 קומות לצורך ניצול זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8 ב' בתקנות סטייה ניכרת.**
- לסרב, קיימת מגבלת מס' קומות מהתכנית הכוללת וממילא לפי תכנית רג/340 מותר לבנות 4 קומות על עמודים בגלל גודל החלקה.
2. **תוספת קומת מרתף חניה 1 ושטחי שרות עבורם מעבר לקומת מרתף החניה המותרת בתכנית רג/340 ג/3 לשם עמידה בתקן חנייה הנדרש, שה"כ מספר קומות מרתף מבוקש 2 קומות מרתף.**
- לאשר, לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
3. **הגבהת גובה לובי וקומת קרקע עד לכ-3.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/340/ג/11 עד 3.0 מ'.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
4. **הגבהת גובה קומת גג לדירות גג לכ-3.50 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/340/ג/11 כגובה קומה טיפוסית.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
5. **הגבהת גובה קומת מרתף לכ-5.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/2 עד 3.50 מ' לשם שמירה על עומק אדמה גננית בחזית לרחוב.**
- לאשר, לשם תכנון ועמידה בתקן חניה.
6. **ביטול מרפסות שרות בדירות כמתחייב בתכנית רג/340 ג לצורך שיפור תכנון.**
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
7. **הקטנת שטח חדר אופניים בניגוד להנחיות מרחביות.**

- לסרב, לא ניתן לבקש הקלות מהנחיות מרחביות.
- 8. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל ל-85% לשם מתן פתרון חניה מלא בניגוד להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור רשות המים.
- לאשר חלקית, לשם תכנון מיטבי, ככל ותדרש תכסית מרתף גדולה מ-85% ידרש פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- 9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים.
- לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/340/ג/54.

ב. הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

1. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
2. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
4. קו בניין צדדי מזרחי 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
5. קו בניין צדדי צפוני 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
6. קו בניין קדמי דרומי 3.0 מ' במקום 6.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
7. קו בניין קדמי מערבי 3.0 מ' במקום 4.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
8. קו בניין קדמי דרומי ומערבי 2.0 מ', עבור מרפסות בלבד.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ד. לאשר הבקשה.

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת 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. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

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

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

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

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. לאחר דיון בהתנגדויות:

התנגדות עו"ד גדי בלושטיין בשם דיירי השכונה מרח' מיכה 15, רמת חן 12, רמת חן 34, מצדה 14, מצדה 33, עובדיה 10, רזיאל 33, רזיאל 38, חגי 16, דניאל 5, אלכסנדרוני 9, אלכסנדרוני 16, חגי 15 חבקוק 3, רוזן 34:

1. **הבקשה לקומה נוספת מתוקף תקנה 38:**
 - לקבל, יש מגבלה של 9 קומות ברוטו ומספר הקומות מתוקף תב"ע + תמ"א כבר מגיע לגובה זה.
2. **בעיות תחבורה בשכונה:**
 - לדחות, פתרון החניה לוקח בחשבון את התנועה בסביבה ויאושר ע"י אגף התנועה.
3. **בעיות חניה בשכונה:**
 - לדחות, פתרון החניה יאושר ע"י אגף התנועה. בנוסף, מזה שנים אין הועדה המקומית מאשר פתרונות חניה בקומת הקרקע ומשאירה את השטח הפנוי לגינון.
4. **בעיות החניה בהקשר למרכז המסחרי:**
 - לדחות, בבניין הקיים קיימות 12 יח"ד ואין בו כל חניה. בבניין החדש מתוכננת

חניה אחת לכל יח"ד + חנית נכה.

5. הקלות בקווי בניין:

- ההקלות בקווי הבניין הינן בהתאם מדיניות הועדה לגבי בקשות מתוקף התמ"א ומחמירות מהתמ"א עצמה.

6. הפתרון האפשרי:

- לדחות, אין בסמכותה של הועדה לדרוש מהמבקשים שינוי מסלול של התמ"א.
הדבר מעוגן גם בהחלטות ועדת ערר.

התנגדות דיירים מרח' מצדה 31, 31א, 33, 35:

1. פגם מהותי בהליך ההגשה והפרסום:

- לדחות, המועד הקובע לנושא ההקלות הוא מועד קליטת הבקשה להיתר במערכת הרישוי הזמין.

2. ליקוי בפרסום לפי התקנות:

- לדחות, מעבר למודעה שנתלתה בחזית הבית נשלחה הודעה גם לבעלי החלקה הגובלת ברח' מצדה 31 וכן פרסום בעתונות יומית, בהתאם לדרישות החוק.

3. מיקום בעייתי של חדר טרפו (חדר שנאים):

- חדר הטרנפורמציה נמצא בתת הקרקע בהתאם לאישור ותיאום מול חברת החשמל. חברת החשמל מאשרת חדרי טרנספורמציה שעומדים בכל התקנים הנדרשים, כולל בטיחות וקרינה.

4. חדירת עוגנים זמניים:

- לדחות, ע"פ תכנית העוגנים רג/מק/340/ג/54 נדרש יידוע בלבד ללא אפשרות להתנגדות.

5. הצללה ומניעת קרינת שמש:

- לדחות, גם אם היה מבוצע פרויקט חיזוק, הבניין היה יכול להגיע לגובה של 7 קומות ברוטו ומסתיק לחלק מהמבנים שבצידו המזרחי את השמש בחלק משעות היום.

6. הפרשי גובה בעייתיים בין מגרשים:

- לדחות, לפי תכנית הפיתוח שהוגשה אין הפרשי מפלסים בין המגרשים. גובה הגדר שיאושר יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

7. חריגה מתכסית מותרת בקומת המרתף:

- לדחות, ע"פ תמ"א 1 ניתן לשלב גם מתקני להחדרת מים.

8. כריתת עצים ללא אישור:

- לדחות, לא מבוקשת כריתת העצים שבמגרש של מצדה 31 אלא להיפך - המרתף שומר על רדיוס של 4 מ' מעצים אלה לפי דרישת פקיד היערות. גם העצים שבמרחב הציבורי לא מסומנים לכריתתם. העצים היחידים שמסומנים לכריתת/העתקה נמצאים במגרש שעליו מוגשת הבקשה להיתר ובתיאום עם פקיד היערות.

9. התנגדות להקלות המבוקשות:

- לדחות, ההתנגדות היא גורפת לכל ההקלות המבוקשות ללא כל נימוק.

התנגדות גדי הניג מרח' מצדה 7 (ההתנגדות הוגשה באיחור רב):

הבקשה במהותה סותרת את מדיניות הועדה לעניין בניה ברמת חן

- לדחות. אין לשכונה מדיניות של בניה לגובה. בתכנית הכוללנית המוקדת גובה המבנים מסביב לככר עוזי חיטמן היא 8-9 קומות.

התנגדות הילה חרפק קלמנט מרח' מצדה 21 (ההתנגדות הוגשה באיחור רב):

הבקשה במהותה סותרת את מדיניות הועדה לעניין בניה ברמת חן. לא מתנגדת לבניית בניין בדומה שחוזק במצדה 27.

- לדחות. אין לשכונה מדיניות של בניה לגובה. בתכנית הכוללנית המוקדת גובה המבנים מסביב לככר עוזי חיטמן היא 8-9 קומות.

בנוסף, במצדה 27 בוצע פרויקט חיזוק מתוקף התמ"א. ביצוע הריסה ובניה מחדש עדיף ע"פ חיזוק מבנה בהיבט הקונסטרוקטיבי והמיגוני.

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

1. הוספת 3 קומות לצורך ניצול זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8 ב' בתקנות סטייה ניכרת.

- לסרב, קיימת מגבלת מס' קומות מהתכנית הכוללנית וממילא לפי תכנית ג/340 מותר לבנות 4 קומות על עמודים בגלל גודל החלקה.

2. תוספת קומת מרתף חניה 1 ושטחי שרות עבור מעבר לקומת מרתף החניה המותרת בתכנית רג/340 ג/3 לשם עמידה בתקן חנייה הנדרש, סה"כ מספר קומות מרתף מבוקש 2 קומות מרתף.

- לאשר, לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- 3. הגבהת גובה לובי וקומת קרקע עד לכ-3.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/ג/340/11 עד 3.0 מ'.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
- 4. הגבהת גובה קומת גג לדירות גג לכ-3.50 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/ג/340/11 כגובה קומה טיפוסית.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי ולמעבר מערכות טכניות.
- 5. הגבהת גובה קומת מרתף לכ-5.85 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/מק/ג/340/2/3 עד 3.50 מ' לשם שמירה על עומק אדמה גננית בחזית לרחוב.
- לאשר, לשם תכנון ועמידה בתקן חניה.
- 6. ביטול מרפסות שדות בדירות כמתחייב בתכנית רג/מק/ג/340 לצורך שיפור תכנון.
- לאשר, לשם תכנון מיטבי.
- 7. הקטנת שטח חדר אופניים בניגוד להנחיות מרחביות.
- לסרב, לא ניתן לבקש הקלות מהנחיות מרחביות.
- 8. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל ל-85% לשם מתן פתרון חניה מלא בניגוד להנחיות מרחביות ובכפוף לאישור רשות המים.
- לאשר חלקית, לשם תכנון מיטבי, ככל ותדרש תכסית מרתף גדולה מ-85% ידרש פתרון החדרה מאושר של רשות המים.
- 9. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים.
- לאשר, בהתאם לתכנון ע"פ תכנית עוגנים רג/מק/ג/340/54.

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

- 1. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א 38/א על תיקוניה.
- 2. תוספת 3.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38/א על תיקוניה.
- 3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38/א על תיקוניה.
- 4. קו בניין צדדי מזרחי 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38/א.
- 5. קו בניין צדדי צפוני 3.0 מ' במקום 4 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38/א.
- 6. קו בניין קדמי דרומי 3.0 מ' במקום 6.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38/א.
- 7. קו בניין קדמי מערבי 3.0 מ' במקום 4.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א 38/א.
- 8. קו בניין קדמי דרומי ומערבי 2.0 מ', עבור מרפסות בלבד.
- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

ד. הוחלט לאשר הבקשה.

ה. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

- 1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת להחלטת הוועדה לעניין ההקלות וסיכום הבקרה המרחבית.
- 2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
- 3. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת 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. התנאים לקבלת אישור לתחילת עבודות:

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

ז. התנאים למתן תעודת גמר:

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

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- אישור רשות העתיקות
- במידת הצורך פקס : 03-5605118
- אישור חב' החשמל
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- אישור מורשה נגישות
- אישור כיבוי אש
- אישור שפ"ע לחדר אשפה
- טל': 03-6753711
- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש
- טל': 03-6753777
- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה
- יש להגיש הדמיות משתי פינות הבניין (יש לראות את 4 חזיתות המבנה) ושילוב בסביבה הקיימת.
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית
- טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
- 03-6753663
- 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 כחלק מהגשת הבקשה למחלקת אגרות והיטלים
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)

מבקש:

♦ דיור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ

החושלים 8 הרצליה

בעל הנכס:

♦ דיור מוגן אקסלוסיבי בתל השומר בע"מ

החושלים 8 הרצליה

עורך:

♦ גיל צבי שנהב

קרית עתידים 2 תל אביב - יפו מיקוד : 6158101

אחראי בקשה

♦ אדר' רנה בייל

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000437862

כתובת הבניין: רא"ל רפאל איתן, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 5 מגרש: 100 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 506-1085653, 31/ג/340, 506-1427285, 506-0471433

שימוש עיקרי

ציבורי

תיאור בקשה

שינויים

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 502 תב"ע קובעת מגרש : תמל/1023

יעוד ראשי : דיור מיוחד עפ"י תמל/1023

שטח מגרש 502 : 5,840 מ"ר לפי תמל/1023

זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה בתאי שטח 800 ו- 109-111-101, 502, 504

שימושים עפ"י תמל/1023 .

א. דיור מיוחד

ב. משרדים

ג. מסחר בחזית הרחוב מול כיכר העירונית.

מס' קומות מעל לכניסה הקובעת :

למסחר : 1

לתעסוקה : 5

לדיור מיוחד : 10

סה"כ 16 קומות (מסחר + תעסוקה + מגורים)

מטרת הדיון

דיון חוזר לסרוב תוספת 20% יח"ד (60 יח"ד) בהתאם להקלה שפורסמה .

מהות הבקשה

בהמשך להיתר מס' 2024298 , מבקשים :

1- הוספת של 20% (60 יח"ד) מעל ה- 300 יח"ד הקיימות בהיתר ללא תוספת

שטח, סה"כ מבוקשות 360 יח"ד .

2- הגבהת המבנה בעוד 2.7 מ' כאשר הגובה הסופי יהיה 88.7 מ' מעל פני הים .

3- שינויים פנימיים וחיצוניים ללא תוספת שטח הכוללים שינויים במרפסות קונזוליות.

בהיתר מס' 2024298 הותר :

להקים בניין חדש ובו 300 יח"ד למעונות סטודנטים כולל קומת קרקע ובה חזית

מסחרית לרחוב ולכיכר עירונית, תעסוקה , מעונות סטודנטים וחנייה מקורה בה 18

מקומות חנייה + 2 רכבים תפעוליים מעל קומת מרתף אחד ובה 110 מקומות חנייה ,

סה"כ 128 מקומות חנייה + 2 מקומות לרכב תפעולי .

מעל קומת קרקע , קומה מגוננת פתוחה עם יח"ד למעונות סטודנטים הפונות לגינה +

13 קומות נוספות עם עירוב שימושים (מגורים מיוחד ותעסוקה) + גג טכני פתוח ,

סה"כ 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

תת	מפלס	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
----	------	-------	----------------	----------------	----------	--------------

חלקה/קומה	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1.00	מגורים	17999.67						
1.00	מסחרי	806.00						
1.00	שטח שרות		11166.66					
1.00	תעסוקה	6719.97						
1.00	מרתף		4910.18					
1.00	מרפסות מקורות							3599.78
		25525.64	16076.84	300	60	3599.78		
סה"כ:		25525.64	16076.84	%בניה: 0.00%		3599.78		

פורסמו הקלות להלן:

1. תוספת 60 יח"ד המהוות 20% מהמותר בתכנית ללא הגדלת שטחי הבנייה המותרים בתכנית.

2. תוספת גובה של 2.70-מ' (88.70מ' אבסולוטי)

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

11. הערות בדיקה לדין ביום : 27/04/25

12. ימוכין קניינים

- 12.1. ע"פ נסח טאבו מיום 21.11.24 המבוקש הוא בנכס רמ"י.
- 12.2. המקרקעין מקרקעי ישראל: כן
- 12.3. בוצע פרסום לפי סעיף 149. מועד אחרון להתנגדויות 30.12.24.
- 12.4. התקבלה התנגדויות מרת"א.

13. פיקוח

- 13.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 20.1.25 הבניה לא קיימת בפועל
- 13.2. הבקשה תואמת למציאות.

14. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202300747	2024126	26.05.24	לדפן לחפור ולגדר
202300731	2024298	15.9.24	להקים בניו בן 15 קומות בעירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומעונות סטודנטים כולל 300 יח"ד, מעל קומת מרתף אחת וחזית מסחרית.

15. זכויות הבניה

- 15.1. תכנית מעניקה זכויות תמ"ל 1023 קיבלה תוקף בתאריך 13.12.2017
- 15.2. קוי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	צפון מזרחי לכיכר העירונית : 4.0 מ'
	4.0 מ'	תמ"ל 1023	
	4.0 מ'	תמ"ל 1023	דרום מערבי : 4.0 מ'
	4.0 מ'	תמ"ל 1023	צפון מערבי לרח' רפאל איתן : 4.0 מ'
	0.0 מ'	תמ"ל 1023	דרום מזרחי : 0.00 מ'

15.3. קומות:

קומות בבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
15 קומות מעל הכניסה הקובעת	תמ"ל 1023	16 ק.	15 ק.	0	15 ק.	
1 קומה מתחת לכניסה הקובעת	תמ"ל 1023	4 ק.	1 ק.	0	1 ק.	
סה"כ קומות			16 ק.		16 ק.	

15.4. צפיפות:

צפיפות	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	פורסמה הקלה
360 יח"ד (למעונות סטודנטים)	תמ"ל 1023	300	300	60 (הקלה 20%)	360	60
סה"כ צפיפות						300
בכפוף לאישור הוועדה						60

15.5. שטחי בניה:

קומה	שטחים עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ לבניה	חריגה
	למגורים	תמ"ל 1023	18,000 מ"ר	17,799.67 מ"ר	0 מ"ר	17,799.67 מ"ר	
	למסחר	תמ"ל 1023	806 מ"ר	806 מ"ר	0 מ"ר	806 מ"ר	
	לתעסוקה	תמ"ל 1023	6,720 מ"ר	6,719.97 מ"ר	0 מ"ר	6,719.97 מ"ר	
סה"כ עיקרי מותר:			25,526				
						25,325.54 מ"ר	

קו מה	שטחי שירות מעל הקרקע	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	פורסמה הקלה ניווד שטחים
	מגורים + מסחר + תעסוקה	תמ"ל 1023	9,082 מ"ר	11,166.66	0 מ"ר	11,166.66 מ"ר	בהיתר 2024298
סה"כ שירות						11,166.66 מ"ר	

קומה	שטחי שירות מתחת לקרקע	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
	מגורים + מסחר + תעסוקה	תמ"ל 1023	5,858 מ"ר	4,910.18 מ"ר	0 מ"ר	4,910.18 מ"ר	
סה"כ שירות						4,910.18 מ"ר	

16. הערות מרחביות נוספות:

1- הבקשה כוללת שינויים גיאומטריים קלים בכל השימושים, כאשר הסה"כ של שטחים עפ"י יעוד לא משתנה בהתאם לשטחים שהותרו בהיתר מס' 2024298.
 2- שינויים במיקום וגודל אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים) במעטפת הבניין לא משפיעים בחזות הבניין ולא נדרשים אישור עיצוב אדריכלי חוזר.
 3- עדכון במיקום וגודל אלמנטים קונסטרוקטיביים (עמודים) פנימיים נדרשים אישור חוזר של אגף התנועה, של מכבי אש (שינויים בגיאומטריה בדרכי מילוט), של הג"א ותכנית הפיתוח.

17. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

17.1. מח' איכות הסביבה תקף מהיתר מס' 2024298
17.2. פקיד היערות תקף מהיתר מס' 2024126

17.3. עיצוב אדריכלי- השינויים החיצוניים במעטפת הבניין לא נדרשים אישור חוזר. האישור תקף מהיתר מס' 2024298

18. הפקעה: בחלקה לא קיימת הפקעה.

19. זיקות הנאה

פירוט זיקות הנאה קיימות ללא שינוי מהיתר מס' 2024298:
 9.1. זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה בחזית המזרחית.
 9.2. זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת חזית מסחרית בחזית צפונית מערבית ודרומית.

20. הדרישות לקבלת היתר ותעודת גמר יהיו:

20.1. תנאי לקבלת היתר:

10.1.1. אישור אגף התנועה.

10.1.2. אישור כיבוי אש.

10.1.3. אישור הג"א.

10.1.4. אישור תאגיד מי רמת גן.

10.1.5. שאר הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

20.2. תנאי לתעודת גמר (ללא שינוי מהיתר מס' 2024298):

10.2.1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין.

10.2.2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה.

10. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

11. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 18.06.25

12. הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- הוספת 60 יח"ד למעונות סטודנטים. מעל 300 יח"ד קיימות עפ"י היתר 2024298, סה"כ 360 יח"ד.
- שינויים פנימיים וחיצוניים ללא תוספת שטחים עיקריים או שירות כלל.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025008 מ: 27/04/25 הוחלט:
 לשוב ולדון - ירד מסדר היום על מנת שהיזם יפרט את הצורך בתוספת יחידות
 הדיור לסטודנטים.

פרטי ההצבעה:

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

הערות בדיקה לדיון ליום 7/9/2025 :

1- עפ"י הנחיית הוועדה לצורך הצדקת לבקשת התוספת של 20% חדרים למעונות סטודנטים בפרויקט הנדון, ביוני 2025 הוכן עבור קבוצת שבירו וע"י "צוות VCELL" מחקר שוק לניתוח סגמנט הדיור לסטודנטים ברמת גן. מצורף לדיון בוועדה)

2- ממצאים בהתאם למחקר :

- א. היצע מעונות סטודנטים ברמת גן והערים הסובבות אותה כ 4,400 יחידת דיור מעוונות סטודנטים הכוללת 6,800 מיטות, משמע, מעונות סטודנטים הקיימים בסביבה מאפשרים פתרון דיור רק ל 7% מסה"כ סטודנטים הלומדים במוסדות אקדמיים הפעילים בהתנתון ממודך משמעותית בהשוואה למדינות ה-OECD ליעד שקבע המועצה להשכלה גבוהה (15%).
 - ב. תמהילי הדירות שכיחים בפרויקטים של מעונות סטודנטים בסביבה – ניכר כי תכנון תמהילי דירות במתחמי מעונות חדשים בסביבה נקבע בהתאם למאפייניו הדמוגרפיים של קהל היעד העיקרי – סטודנטים רווקים לתואר ראשון היוצרים ביקושים נרחבים לדירות קטנות ופרטיות.
 - ג. לאור האמור התכנון הינו תואם ביקוש ורובן המכריע של יחידות הדיור במתחמי המעונות המודרניים בסביבה הינן דירות סטודיו קטנות המיועדות ליחידים וזוגות.
 - ד. ניכרת חוסר מודעות ביחס לאיכות מפרטי הדירות ורמת השירותים במעונות סטודנטים מודרניים שכן, מרבית המשיבים תופסים את מעונות סטודנטים במתחמים ישנים וצפופים המאופיינים ברמת שירות נמוכה ובדירות שותפים שאינן מאפשרת פרטיות.
 - ה. חוסר המודעות לרמתם ואיכותם של מתחמי מעונות מצומצם ביותר אל מול ביקושם גבוהים (מייתר את הצורך בהשקעה בשיווק איכותי – "המוצר מוכר את עצמו").
- ו. סוגי הדירות המבוקשים ביותר עפ"י סקר – דירות יחיד פרטיות ב 57% לאחריהן דירות קטנות המיועדות ל 2- שותפים ב 35%.
- ז. סוגי הדירות שזכו לביקוש הנמוך ביותר דירות משפחות עם ילדים.

3- סיכום בתובנות :

- א. לאור האמור לעיל ובהתאם לממצאי מחקר השוק וסקר הצרכנים, הגדלת מספר יחידות דיור בפרויקט הנדון עולה בקנה אחד עם היצע המוגבל והביקושים הנרחבים למעונות סטודנטים בסביבה.
- ב. לפיכך תוספת יח"ד תשרת באופן מיטבי את צרכי קהלי היעד בסביבה תסייע בהגדלת היצע מענה לסטודנטים רבים מהעיר וסביבתה.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025017 מ: 07/09/25 הוחלט:

לשוב ולדון לאחר קבלת תמהיל יח"ד מאושר על בסיס היתר 2024298 בחלוקה לשיעור יחסי של דירות סטודיו (חדר), דירות 2 חדרים ודירות 3 חדרים. כמו כן, מבוקש חישוב צפיפות פוטנציאלית על בסיס שטחים מאושרים בחלוקה ל- 62% דירות סטודיו (חדר), 26% דירות 2 חדרים ו- 12% דירות 3 חדרים.

פרטי ההצבעה:

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

הערות לדיון ליום 9.11.2025 :

- 1- הוגשו תכניות של היתר מס 2024298 'ובקשה להיתר הנוכחית ובהן צבועת היח"ד עפ"י מס' חדרים ובהתאם לתמהילי דירות בצב המאושר של 300 יח"ד ובמצב המוצע עם תוספת 20% יח"ד בהקלה.
- 2- הוגש מסמך השווה בין שתי תמהילי דירות של המצב המאושר ושל המצב המוצע הכולל אחוזי יח"ד עפ"י מס חדרים המוטמע :
במצב המאושר :
א. 1.5% יח"ד של חדר 1
ב. 68% יח"ד של 2 חדרים
ג. 30.5% יח"ד של 3 חדרים

במצב המוצע

- א. 12% יחיד של חדר 1
- ב. 74% יחיד של 2 חדרים
- ג. 14% יחיד של 3 חדרים

תמהיל יחיד לפי היתר קיים - 300 יחיד

סך הכל	דירת 3/4 חדרים	דירת 2 חדרים	דירת 1 חדר
300	91	204	5
100%	30.5%	68%	1.5%

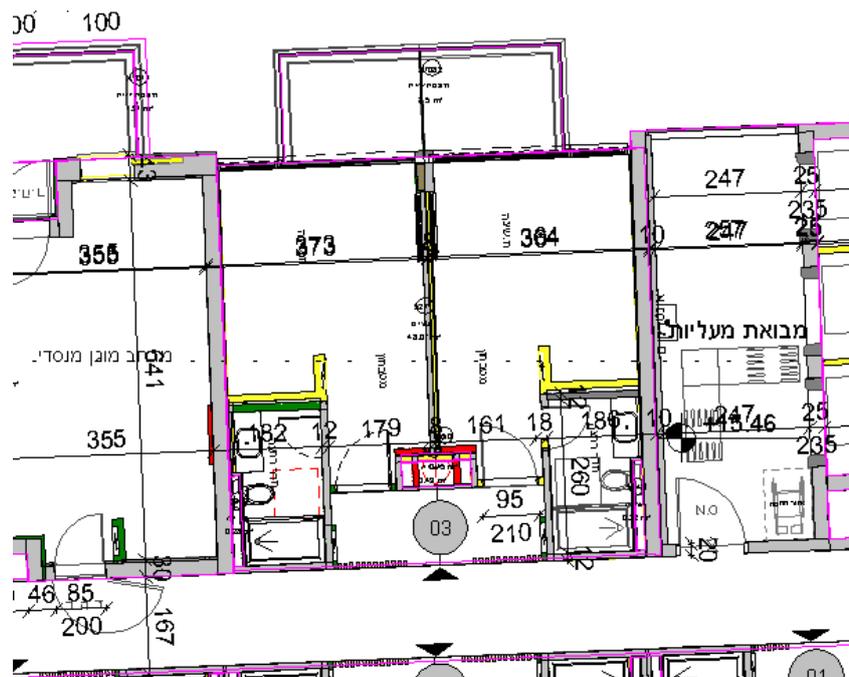
תמהיל יחיד לפי היתר שינויים - 360 יחיד

סך הכל	דירת 3/4 חדרים 3 חד' 72 מ"ר 4 חד' 95 מ"ר	דירת 2 חדרים 50.0 מ"ר	דירת 1 חדר 25.0 מ"ר
360	51	266	43
100%	14.0%	74%	12%

3-הערה תכנונית :

במצב המוצע, רוב יחיד המוגדות כדירות של 2 חדרים בעלות הפרדה מוחלטת בין "החדרים" ולכל "חדר" מטבח ושירותיים המעלה שאלה האם לא הופך התכנון של היחידה לשני יחיד של חדר אחד כל אחד. אם מדובר בשני יחיד דיור של שני חדרים סה"כ יחיד עולה ל 360 יחיד.

מוטמעת דוגמה :



בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025019 מ: 09/11/25 הוחלט:

א. לאחר דיון בהתנגדות:

1-ביום 26.12.24 התקבלה התנגדות מרשות שדות התעופה להגבהת הבניין ב 2.70 מ' 88.70 מ' מעל פני הים, כאשר עפ"י הגובה המרבי המותר לבניה בתחום הבקשה לרבות: מתקני עזר לבניה, מתקנים על הגג המבנה, אנטנות, גנרטורים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +86 מטר מעל פני הים. גובה מבנה מרבי המבוקש בהקלה, ללא התייחסות למתקני עזר לבנייה ומתקנים על הגג הינו 88.7 + מטר גובה זה חורג מהמותר בהוראות בתמ"א 2 / 4 .
- לקבל ההתנגדות של רת"א בהתאם להוראות של תמ"א 2 / 4 החלה בפרויקט.

ב. לאחר דיון בהקלות:

1. להגבהה המבנה בעוד 2.7 מ' כאשר הגובה הסופי יהיה 88.70 מ' מעל פני הים.
- לא לאשר הבקשה להגבהת המבנה ב 2.7 מ' לאחר שהגובה המבוקש חורג למותר עפ"י תמ"א 2 / 4 .
לאחר קבלת התנגדות מרת"א עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובה גובה הבניין עודכן ל- 86.0 מ' מעל פני הים כפי שהותר בהיתר מס' 2024298 .

2. להוספת יח"ד בשיעור של 20% סה"כ 360 יח"ד במקום ה 300 יח"ד שהותרו בהיתר 2024298:

א. "בהתאם להוראות התכנית תמ"ל 1023 סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע חלק א' " מותר 300 יח"ד למעונות סטודנטים .
בהיתר מס' 2024298 הותרו 300 יח"ד .
היזם פונה לוועדה בבקשה לאפשר לו להוסיף 60 יח"ד ע"י חלוקה של חלק מהדירות הקיימות בהיתר בגלל עליה בביקוש של יח"ד למעונות סטודנטים באזור.
ב. עפ"י סיכום המחקר, הגדלת מספר יחידות דיור בפרויקט הנדון עולה בקנה אחד עם יצע המוגבל והביקושים הנרחבים למעונות סטודנטים בסביבה .
לפיכך, תוספת יח"ד תשרת באופן מיטבי את צרכי קהלי היעד בסביבה.

ג. הוחלט לאשר

א. שינויים קלים פנימיים וחיצונים ללא שינוי בשטחים עיקריים ושירות שהותרו בהיתר מס' 2024298 .

ב. תוספת 20% (60 יח"ד) בתנאים הבאים:

1. הבעלות במעונות תהיה בעלות אחודה והמעונות ינוהלו על ידי חברת ניהול.
2. תנאי להיתר רישום הערה על תוכן האמור והמפורט בסעיף 1 לעיל.

ד. תנאים לקבלת היתר:

1. אישור אגף התנועה בהתייחסות להוספת 60 יח"ד ולשינויים גיאומטריים בפרויקט .
2. אישור כיבוי אש.
3. אישור תאגיד מי רמת גן.
4. אישור הג"א .
5. שאר הדרישות המתאימות מצורפות לגיליון הדרישות.

ה. תנאי לתעודת גמר (ללא שינוי מהיתר מס' 2024298):

1. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הפטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספר מקרקעין.
2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי חנייה .

פרטי הצבעה:

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

הערות לדין הנוכחי :

1- הערה בנוגע לפרוגרמה :

א. בחודש מרץ 2025 נערכה חו"ד פרוגרמתית הכוללת שכונות מזרח העיר.
ב. הבקשה לתוספת יח"ד על סך של 20% מסך הכל יח"ד המותר (300 יח"ד עפ"י תמ"ל 1023 מגרש 502 סעיף 5) לא תואמת את חו"ד הפרוגרמתית .

2- הערות תכנוניות :

א. השינויים המוצעים בנספח התנועה על הוספת 2 מקומות חנייה לסך הכל המקומות חנייה שהותרו בהיתר לא מאושרת.
ב. השינויים בפיתוח של הפטיו המרכזי במפלס של קומה הראשונה , לא מאושרים .

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 05/02/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס
ב. דיון חוזר בהקלה :

2. להוספת יח"ד בשיעור של 20% סה"כ 360 יח"ד במקום ה 300 יח"ד שהותרו בהיתר 2024298 :

- א. "בהתאם להוראות התכנית תמ"ל 1023 סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע חלק א' " מותר 300 יח"ד למעונות סטודנטים .
בהיתר מס' 2024298 הותרו 300 יח"ד .
ב. עפ"י חו"ד פרוגרמתית שנערכה בחודש מרץ 2025 הכוללת שכונות מזרח העיר , נמצא כי אין התאמה לתוספת יח"ד על סך 20% מסך הכל היח"ד המותרות עפ"י תכנית .
ג. השינויים המוצעים בנספח התנועה לא מאושרים כאשר הוספת של 2 מקומות חנייה לא תואמת לתקן .
ד. השינויים המוצעים בתכנית הפיתוח לא מאושרים ע"י יועצת הפיתוח של הוועדה .
ג. לפיכך, תוספת יח"ד על סך של 20% מסך הכל יח"ד המותרות עפ"י תכנית (60 יח"ד מעל ה 300 יח"ד) לא מאושרת .

3- לסרב לבקשה .

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
ירד מסדר יום לבקשת היזם

תיק בניין: 6233107

מספר בקשה: 202401138

סעיף: 15

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

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

תיאור בקשה

בניין מגורים משותף חדש

זכויות

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 לביטול ההקלה לתוספת יחידות דיור

מהות הבקשה

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

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	3.00-	חניה			3130.68					
	3.00-	מחסן			225.94					
	1.00-	מקלט/מ.מ.ד		75.89	1936.25					
	0.00	מגורים		11567.77			133			
	0.00	חניה			6077.69					
	0.00	מקלט/מ.מ.ד			588.09					
	0.00	מחסן			487.59					
	0.00	מערכות טכניות			375.23					
	0.00	מבואות וחדרי ומדרגות			3075.14					
	0.00	מעלית			38.25					
	0.00	קומת עמודים מפולשת			376.35					
	0.00	חדרי שירות משותפים			455.82					
					16767.03			133		
					11643.66					
					11643.66					
					16767.03					
										0.00% : %בניה:
										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%

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

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

הערות בדיוק:

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 הפרצליה 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
חריגה ב13.80 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 הבנין-מגדל
חריגה ב3 קומות. פורסמה הקלה: הוספת 3 קומות נוספות מעל ל12 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 ב22		133		111	רג/1489	(הצגת חישובי הצפיפות)

<p>יח"ד. פורסמה הקלה במספר יחידות דיור מ 111 יח"ד ל 133-יח"ד. מבוקש תואם להקלה</p>					
סה"כ צפיפות					

מבן										מגדל															
A בניסה					B בניסה					C בניסה															
מפלס	מס' דירה	מס' חדרים	שטח בנ"ד	טיפוס	מפלס	מס' דירה	מס' חדרים	שטח בנ"ד	טיפוס	מפלס	מס' דירה	מס' חדרים	שטח בנ"ד	טיפוס	מפלס	מס' דירה	מס' חדרים	שטח בנ"ד	טיפוס	מפלס	מס' דירה	מס' חדרים	שטח בנ"ד	טיפוס	
1	12.5	5	128.4	A1	1	13.5	4	110.4	B1	1	8.8	4	95.3	C1	1	15	6	154.6	A	1	15	6	154.6	A	T-1
1	7	2	52.09	A2	1	10.4	2	53	B2	1	6.5	3	74.2	C2	1	6.5	4	99.4	B	1	6.5	4	99.4	B	T-2
2	12.5	5	128.4	A1	2	13.5	4	110.7	B1	2	8.8	4	94.5	C1	2	13	4	105	D	2	13	4	105	D	T-4
2	7	2	52.16	A2	2	10.4	2	53	B2	2	6.5	3	74.2	C2	2	14	5	130	E	2	14	5	130	E	T-5
3	11.6	2	106.04	A3	3	16.8	5	120.7	B3	3	12.4	4	96.2	C3	3	15	6	154.6	A	3	15	6	154.6	A	T-6
3	12.5	5	128.4	A1	3	13.5	4	110.7	B1	3	8.8	4	94.5	C1	3	6.5	4	99.4	B	3	6.5	4	99.4	B	T-7
3	7	2	52.16	A2	3	10.4	2	53	B2	3	6.5	3	74.2	C2	3	5	2	45.4	C	3	5	2	45.4	C	T-8
4	11.6	2	106.04	A3	4	16.8	5	120.7	B3	4	12.4	4	96.2	C3	4	13	4	105	D	4	13	4	105	D	T-9
4	12.5	5	128.4	A1	4	13.5	4	110.7	B1	4	8.8	4	94.5	C1	4	14	5	130	E	4	14	5	130	E	T-10
4	7	2	52.16	A2	4	10.4	2	53	B2	4	6.5	3	74.2	C2	4	15	6	154.6	A	4	15	6	154.6	A	T-11
5	11.6	2	106.04	A3	5	16.8	5	120.7	B3	5	12.4	4	96.2	C3	5	6.5	4	99.4	B	5	6.5	4	99.4	B	T-12
5	12.5	5	128.4	A1	5	13.5	4	110.7	B1	5	8.8	4	94.5	C1	5	5	2	45.4	C	5	5	2	45.4	C	T-13
5	7	2	52.16	A2	5	10.4	2	53	B2	5	6.5	3	74.2	C2	5	13	4	105	D	5	13	4	105	D	T-14
6	11.6	2	106.04	A3	6	16.8	5	120.7	B3	6	12.4	4	96.2	C3	6	14	5	130	E	6	14	5	130	E	T-15
6	12.5	5	128.4	A1	6	13.5	4	110.7	B1	6	8.8	4	94.5	C1	6	15	6	154.6	A	6	15	6	154.6	A	T-16
6	7	2	52.16	A2	6	10.4	2	53	B2	6	6.5	3	74.2	C2	6	6.5	4	99.4	B	6	6.5	4	99.4	B	T-17
7	11.6	2	106.04	A3	7	16.8	5	120.7	B3	7	12.4	4	96.2	C3	7	5	2	45.4	C	7	5	2	45.4	C	T-18
7	12.5	5	128.4	A1	7	13.5	4	110.7	B1	7	8.8	4	94.5	C1	7	13	4	105	D	7	13	4	105	D	T-19
7	7	2	52.16	A2	7	10.4	2	53	B2	7	6.5	3	74.2	C2	7	14	5	130	E	7	14	5	130	E	T-20
8	11.6	2	106.04	A3	8	16.8	5	120.7	B3	8	12.4	4	96.2	C3	8	15	6	154.6	A	8	15	6	154.6	A	T-21
8	11	5	140	A4	8	40.5	5	153	B4	8	6.5	3	74.2	C2	8	6.5	4	99.4	B	8	6.5	4	99.4	B	T-22
8	11.6	2	106.6	A3	8	16.8	5	120.7	B3	8	12.4	4	96.2	C3	8	5	2	45.4	C	8	5	2	45.4	C	T-23
8	11	5	142.2	A4	8	40.5	5	153	B4	8	60	5	166	C4	8	13	4	105	D	8	13	4	105	D	T-25
9	35	6	177.7	A5	9	103.5	6	182.2	B5	9	136	5	165	C5	9	14	5	130	E	9	14	5	130	E	T-26
9	144	6	190.3	A6	9					9					15	6	154.6	A	9	15	6	154.6	A	T-27	
9															6.5	4	99.4	B	9	6.5	4	99.4	B	T-27	
9															5	2	45.4	C	9	5	2	45.4	C	T-28	
9															13	4	105	D	9	13	4	105	D	T-29	
9															120	5	147.6	G	9	120	5	147.6	G	T-30	
9															150	5	152.5	H	9	150	5	152.5	H	T-31	
9															6.5	4	99.4	B	9	6.5	4	99.4	B	T-32	
9															5	2	45.4	C	9	5	2	45.4	C	T-33	
9															13	4	105	D	9	13	4	105	D	T-34	
9															14	5	130	E	9	14	5	130	E	T-35	

אחוז מסך	מס' יחידות	שטח
23%	31	45-74
19%	14	88-97
47%	62	113-125
20%	26	145+
100%	133	סה"כ

שטח ברזנו ממוצע ליח"ד ללא הקלה: 124

שטח ברזנו ממוצע ליח"ד כולל הקלה: 106

יחידות מבוקשות בהקלה: 111 * 20% = 22 יח"ד

סיכום מגרשים 106-107

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה	
מעל הכניסה הקובעת	מגורים ממ"ד	רג/1489	11,655		11,567.77 75.89 11,643.66	11,643.66	אין	
מתחת הכניסה הקובעת			0		0			
סה"כ עיקרי								אין חריגה
							11,655	

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

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

5 הערות מרחביות נוספות:

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

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

<p>6.1. אגף התנועה והחניה</p> <p>נספח מאושר ממחלקת תנועה מ14.08.25. בבקשה להיתר קיימים שינויים ביחס לתכנית תנועה המאושרת בגלל שינוי בממ"דים בהתאם לחוק. -יש לקבל אישור מת תנועה לבקשה להיתר.</p> <p>על פי תכנית תנועה מאושרת: נדרש: ל33 יח"ד מגורים רגיל תקן 1: 1.5 נדרש 200 מקומות חנייה +4 חניות נכים. תואם תקן חנייה ברג/1489: 1.5:1 לפי נספח תנועה המאושר בתכנית. אופניים תקן 1:1- 133 מקומות אופנועים תקן 10: 1- 14 מקומות סה"כ נדרש לרכב פרטי 200 מקומות חנייה 4 לנכים, 133 לאופניים, 14 לאופנועים הערות- יותקנו תשתית לעמדות טעינה חשמלי ל100 אחוז מכל החניות היצע. 201 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 1 עודף חנייה- לפנטהוס. 14 חניות לאופנועים ו 133 חניות לאופניים. חסר חניות אופניים בקומת קרקע.</p>	
<p>6.2. מח' איכות הסביבה</p> <p>אושרו דרישות איכות הסביבה לדיון בוועדה ב29.09.25. תנאי להיתר יהיה השלמת דוח אקוסטיקה.</p>	
<p>6.3. פקיד היערות</p> <p><u>אושר סקר עצים ע"י פקיד יערות ר"ג. ב16.10.24.</u> הוגש בנוסף תצהיר "אין עצים במגרש" ב24.11.24. אין עצים לשימור במגרש. במעמד הגשת הבקשה לרישיון יש להגיש היתר בנייה ואת כלל התנאים לקבלת רישיון הכריתה עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים</p>	
<p>6.4. עיצוב אדריכלי</p> <p>אישור על תכנית עיצוב ע"י דנה רבני ב3.6.24. המאשר את הבינוי כולל תוספת יח"ד לפי שב"ס.</p>	
<p>6.5. פיתוח ונוף</p> <p>תכנית פיתוח ונוף אושרה ב18.09.25. בעקבות שינוי הממ"דים, נדרש לעדכן נספח הפיתוח להיתר. תכנון מפורט כולל פריסת גדרות, פרטי פיתוח, גינון והשקיה יאושרו בשלב ההיתר. כמו גם שינויים מתכנית פיתוח שאושרה לשלב עיצוב אדריכלי. יש לקבל אישור לתכנית מתוקנת מיועצת הפיתוח של העיריה.</p>	
<p>6.6. חו"ד פרוגרמטי</p> <p>התקבלה חווד פרוגרמטית מיום 07.08.25 מחברת אביב. היבט דמוגרפי - המצב המוצע מגדיל את מצאי יח"ד ב- 22 יח"ד אך מאחר ואין תוספת זכויות, גודל הדירה הממוצע קטן וכך גם גודל משק הבית הממוצע. בהתאם, מספר התושבים הכללי משתנה ונעמד על 384 תושבים. כתוצאה מכך, תוספת שינוי תמהיל גודל הדירות עשוי להביא להגדלת מספר אוכלוסיית (+ 18 בכ- 26 תושבים) והקטנת מספר התלמידים בגילאי (17-18 בכ- 15 תלמידים בגילאי 0-17)</p>	

<p>היבט פרוגרמתי - לאור גריעה של מספר התלמידים המוערכת במצב המוצע (15 תלמידים), ההשפעה היא צמצום הביקוש לכיתות (1.7-0.5 ככיתות), שבין כה אינה עומדת בסף הכניסה עבור מוסדות נוספים.</p> <p>שצ"פ סף הבית - תוספת יח"ד משפיעה על כמות התושבים שהינה 384 תושבים. על כן, הביקוש לשצ"פ סף הבית בהתאם למפתח של 5 מ"ר לנפש עולה בכ- 63 מ"ר ונעמד על כ- 1,922 מ"ר.</p> <p>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 מ"ד שחייבים בארנונה.</p>	
<p>גיליון אשפה אושר ע"י מחלקת תברואה לדיון בוועדה ב 11.08.25. נדרש עדכון לבקרת תכן.</p>	<p>6.7. שפ"ע</p>
<p>הגובה המירבי המותר לפי תב"ע הינו 86 מעל פני הים. מבוקש 99.80 גובה אבסולוטי. נדרש אישור רת"א להיתר.</p>	<p>6.8. רת"א</p>
<p>המגרש גובל עם הקו הכחול של התכנית המוצעת בקו מטר M3 תתל 103. לכן נדרש אישור נת"ע. נדרש אישור עקרוני מנת"ע. אישור סופי לתחילת עבודות.</p>	<p>6.9. נתע</p>
<p>הוגש סיכום תחנה מיום 29.07.25. -נדרש התייחסות חברת חשמל -נדרש חדר טרפו- מתוכנן -נדרש פילר מונים.</p>	<p>6.10. חשמל</p>
<p>נדרש אישור תכנית הניקוז ותיאום הנדסי לבקרת תכן</p>	<p>6.11. ניקוז</p>
<p><u>התייחסות מ 10.1.24</u> התכנית לא בתחום אתר עתיקות מוכרז. במקרה של גילוי עתיקות כאמור, יש למסור את ההודעה למשרדי רשות העתיקות.</p>	<p>6.12. רשות העתיקות</p>
<p>אושרו דרישות החכ"ל לדיון בוועדה ב 26.10.25. אישור סופי לבקרת תכן.</p>	<p>6.13. חכ"ל</p>

7. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 04.11.25

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

- 133 יח"ד. מתוכם 22 יח"ד בהקלה (20%). ללא תוספת שטחים, כל היחידות בהקלה הינם דירות קטנות.
- 2 בנייני מגורים: בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (15 ברוטו). בנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 ברוטו)
- 3 מפלסי מרתפי חנייה הכוללים 202 מקומות חנייה עבור המגורים. 4 חניות נכים. 133 חניות לאופנועים ו14 חניות לאופניים.
4. תתוכנן חנית נכים אשר תעמוד לרשות נכה המתגורר בבנין. חניה זו תתוסף מעל למספר החניות הדרושות בתקן. על פי התקן. תרשם הערת לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח חנייה זה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
5. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
6. בבקשה קיימת זיקת הנאה בשטח 563 מ"ר למעבר רגלי כמסומן בתשריט מול רחוב מרים מאור. לפי הוראות התכנית מיועדת לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור. יש להבטיח רצף גובה מדרכות בזיקת הנאה. זיקת הנאה תירשם בספרי רישום המקרקעין
7. תסומן עמדת דפברילטור (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 פרוגרמטית שהוכנה עבור מזרח העיר: לאשר מהנימוק שישנה עדיפות לתמהיל הכולל יותר דירות קטנות(אין תוספת שטחים)
3. הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 12 הקומות המותרות לפי התכנית. סך כל מספר הקומות הכולל המבוקש 15
- לאשר ההקלה לצורך שיפור התכנון בכפוף לאישור מרת"א.
4. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5% - לאשר לצורך לשיפור התכנון.

ב. הוחלט לאשר הבקשה**ג. תנאי להוצאת היתר בנייה:**

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

ד. תנאים לתחילת עבודות:

1. הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם מעוגנים ולהבטחת החזרת המצב לקדמותו.
2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה להיעדר פגיעה בתשתיות עירוניות.
3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת עוגנים.
4. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות

ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
5. אישור איכות הסביבה
6. אישור חברת גז : אישור סופי יינתן רק עם הפקת תכנית מאושרת ע"פ ת"י 158 חלק , (2007) 1 ועמידה בכל דרישות התקן והחוק

ה. תנאי לתעודת גמר :

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

פרטי ההצבעה :

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

הערות לדין ישיבות 24.12.25 ו- 11.01.2026

ב- 14.12.2025 התקבלה חו"ד משפטית כדלקמן :

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

(1) כדי לבטל חלוקה שנקבעה בתכנית, בין שטחים בתת הקרקע לשטחים מעל פני הקרקע;
(2) כדי לבטל חלוקה שנקבעה תכנית, בין שטחי שירות שונים שנקבעו לשרת מטרות עיקריות שונות;
(3) כדי להתיר שימוש בשטחי שירות שנקבעו בתכנית למטרות שירות מסוימת, אחת או יותר, למטרה שונה;
בקשה להיתר 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 ניוודם 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 ניווד 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

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2026001 מ: 11/01/2026 הוחלט:
הוחלט להשאיר החלטת ועדה מס' 2025020 מיום 23.11.2025 ע כנה מלבד סעי' א(4):
4. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של 5%
- לסרב, לא ניתן עוד לאשר ניוודם 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 ניווד הזכויות כמבוקש,
ועל כן לא ניתן לאשר את ההקלה לניווד 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)

13. הערות לדיון נוכחי:

- א. הבקשה נדונה לראשונה בתאריך 23/11/25 בישיבה מס 2025020 אושרה במלואה בתנאי חו"ד יועמ"ש לעניין ניווד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע
- ב. נדונה בשנית בתאריך 11/1/26 בישיבה מס 2026001 לדחיית/ ביטול ההקלה לניווד שטחי השרות
- ג. ומובאת לדיון בפעם השלישית לביטול ההקלה לתוספת יחידות דיור –

1- הערה בנוגע לפרוגרמה :

- א. בחודש מרץ 2025 נערכה חו"ד פרוגרמתית הכוללת שכונות מזרח העיר.
- ב. הבקשה לתוספת יח"ד על סך של 20% מסך כל יח"ד המותר לא תואמת את חו"ד הפרוגרמתית .

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

1. דיון חוזר בהקלה :

- הקלה במספר יחידות דיור מ- 111 יח"ד ל- 133 יח"ד
- לסרב עקב אי התאמה למדיניות העיריה לתוספת יח"ד.
כל זאת, על פי חו"ד פרוגרמתית שנערכה לשכונות מזרח העיר במרץ 2025
נמצא כי אין התאמה לתוספת יח"ד על סך 20% מסך כל היח"ד המותרות עפ"י
תכנית .
2. לפיכך, תוספת יח"ד על סך של 20% מסך כל יח"ד המותרות עפ"י התכנית
(22 יח"ד מעל ה 111 יח"ד) לא מאושרת .
- 3- **לסרב לבקשה להקלה לתוספת יח"ד.**

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

ירד מסדר יום לבקשת היזם

מבקש:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

עורך:

* עירן דוד שקד

מצדה 7 בני ברק

אחראי בקשה

* איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000182468

שכונה: רמת צדק**כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 37 מגרש: 132 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 506-1085653, 31/ג/340, 506-1427285, 506-0471433, 506-1241223, 506-1289032

שימוש עיקרי

מגורים

תיאור בקשה

מרתף

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 132

תב"ע קובעת :

רג/מק/1906 (506-1241223)

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

רג/מק/340/ג/54

גוש: 6232 חלק מחלקות: 13, 46 (לשעבר)

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6232 חלק מחלקה 13 שטח חלקה רשומה: 87370 מ"ר

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

גוש חדש: 7335 חלקה: 37

שטח מגרש 132: 3261 מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023

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

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 8249 מ"ר

* ככל שיוקם מעון יום יתווספו לתא השטח עד 250 מ"ר זכויות בניה עבור מעון יום בקומת קרקע. יתאפשר ניווד של 500 מ"ר ממגרשים 112 ו-133 למגרש 132.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 4005 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 4661 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 16915 מ"ר (לא כולל שטחי מעונות)

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 1032 מ"ר

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

17 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:

2 קומות

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת: 55 מ'

מספר יח"ד: 103 יח"ד

* לפי תכנית רג/מק/1906: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה

המלא, במסגרת היתר הבניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד במגרש על פי תמ"ל/1023 זאת בכפוף לשיקולי הספק של תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור וכן השפעות על עיצוב המבנה

(עפ"י תמ"ל/1023 : 86 יח"ד. צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 26.4 תכסית: 45%).

קווי בנין:

- קו בנין קדמי צפוני (אל דרך מס' 17) - 4 מטר
- קו בנין צדדי מזרחי (אל שצ"פ 316) - 3 מטר
- קו בנין אחורי דרומי (לכוון מגרש שב"צ 214) - 4 מטר
- קו בנין צדדי מערבי (לכוון מגרש 133) - 0 מטר ע"ג גבול מגרש משותף

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לביטול 2 תנאים מהחלטת ועדת משנה ישיבה מספר 2025006 מיום 23/03/2025

תנאי מס' 1 בסעיף ב. תנאי ההיתר:

"חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133)".
 תנאי מס' 1 בסעיף ד. תנאי לתעודת גמר:
 "רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן".

מהות הבקשה:

הקמת חניון בן 2 קומות מרתף (חניון משותף עם מגרש 133) כולל יציאה מקומת הקרקע ושינויים להיתר מספר 2024284 לחפירה ודיפון.

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 05.01.2025 לגוש 7335 חלקה 37- בעל הזכות בנכס: קרן קיימת לישראל. לשעבר גוש 6232 חלק מחלקות 46,13.
- 1.2. התקבל אישור על רישום זכויות מיום 06/01/2025 על כך שהזכויות בנכס רשומות ברמ"י על שם ג'יסיטי בע"מ מס מזהה 520033234.
- 1.3. לחברת ג'יסיטי יש הסכם חכירה מהוון מול רמ"י שתוקפו הנו עד 23/08/2119.
- 1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות או ממי שאינו בעל זכות
- 1.5. התקבל חוזה חכירה מהוון מרשות מקרקעי ישראל

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 27/12/2022 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. היתרים/ בקשות קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202200375	2024284		חפירה ודיפון

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017
- תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1906 אשר אושרה ע"י השר בתאריך 18.02.25, נמסר נוסח פרסום למתן תוקף בתאריך 25.02.25.

4.2. קווי בנין:

בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה

-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	קדמי צפוני לדרך מס' 17
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צדדי מזרחי לכוון שצ"פ 316
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	אחורי דרומי לכוון מגרש שב"צ 214
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צדדי מערבי למגרש 132

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	2	2	-	2	תמל/1023	מתחת למפלס כניסה קובעת
-	2	2		2		סה"כ קומות מתחת למפלס כניסה קובעת

4.4. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	3473.49	3473.49	-	4661 מ"ר	רג/מק/1906	4661 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
-	3473.49	3473.49					סה"כ שירות 4005 מ"ר

5. הערות מרחביות נוספות:

<p>1. בקשות נוספות במגרש:</p> <p>א. למגרש זה קיימת בקשה נוספת שמספרה 202300058 להקמת המבנה מעל הקרקע.</p> <p>ב. למגרש זה ניתן היתר בניה לבקשה שמספרה 202200375 לחפירה ודיפון.</p> <p>השינויים המבוקשים בדיפון וחפירה גובלים בשטחי ציבור ונדרש אישור חכ"ל.</p> <p>1. לפי הוראות תכנית רג/מק/1906 - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את לפי שיקול דעתה המלא במסגרת היתר בנייה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד הדיור עפ"י תמל/1023. בכפוף לשיקולי הספק תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור והשפעות על עיצוב המבנה.</p> <p>לפי תמ"ל/1023 מותר 86 יח"ד ולפי תכנית רג/מק/1906 מותר לפי שיקול דעת להוסיף עו 17 יח"ד.</p> <p>2. הפרויקט כולל זוג מגרשים צמודים 132, 133 להם מתוכנן חניון משותף בעל 2 קומות חניה בעל רמפת כניסה/יציאה משותפת דרך מגרש 133.</p> <p>3. בחלק הדרומי של המגרשים מתוכנן ביי"ס יסודי ומצפון לפרויקט בית ספר נוסף ומרכז תרבות שכונתי. ממערב למגרש 133 במרחק של 200 מ' מתוכננת תחנת הרכבת הקלה.</p> <p>4. בכל אחד מהמגרשים (133/132) מוצע בניין בן 15 קומות וקומת גג טכנית ובניין מרקמי בעל 6 קומות וקומת גג ירוק ומערכות טכניות.</p> <p>5. סה"כ מוצעות 103 יח"ד בכל מגרש מתוכם 20% דירות קטנות. הדירות המתוכננות בפרויקט כולן מיועדות למגורים בשכירות ארוכת טווח. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהיה 80 מ"ר.</p> <p>6. בקשה להיתר להקמת מבנה המגורים העילי במגרש זה כוללת גם 3 מעונות יום.</p>
--

7. עפ"י תקנון תכנית עיצוב אדר' של המגרשים במרתף חניה 1 יהיו חניות ציבוריות, לפי הנחיות תכנית רג/1563.

8. על פי טבלת ביקוש חניה במגרשים 132 ו-133 :

תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1:0.6 124 חניות עבור 206 דירות מבוקשות

3 רכבי נכים : 2 רגילות ו-1 גבוהה.

תקן חניה לאופנועים : 10:1 – 21 אופנועים

תקן חניה לאופניים 1:1 -206 חניות לאופניים

תקן חניה למעונות יום-1:1, 3 חניות ל-3 מעונות וע"פ אישור מח' תנועה ותקן אופניים של 1 מקום לכל 10 ילדים- 8 חניות אופניים.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה הקבל אישור מח' תנועה
6.2. מח' איכות הסביבה היתר יינתן לאחר אישור המחלקה לאיכות סביבה.
6.3. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 07/07/2022 להיתר בניה של מגרש 132-133 תנאי לתחילת עבודות קבלת רישיון כריתה מפקיד יערות עירוני. תנאי בהיתר : שתילת 75 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה.
6.4. עיצוב אדריכלי התקבל אישור לתוכנית עיצוב אדריכלי בתאריך 16.11.2023.
6.5. פיתוח ונוף ניתנו הערות. תנאי למתן היתר יהיה אישור יועצת פיתוח לתכנית פיתוח מעודכנת
6.6. חו"ד פרוגרמתית התקבלה חו"ד פרוגרמתית להוספת יח"ד במזרח העיר.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. שתי קומות חניון משותף במגרש 132 המהווה חניון משותף עם מגרש 133.
2. מפלסי מרתפי חניה במגרשים 132 ו-133 הכוללים תקן חניה לאישור מח' תנועה:
תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1:0.6 124 חניות עבור 206 דירות מבוקשות ככל שתאושרנה 17 יחידות הדיור
3 רכבי נכים: 2 רגילות ו-1 גבוהה.
תקן חניה לאופנועים: 10:1 – 21 אופנועים
תקן חניה לאופניים: 1:1 206 חניות לאופניים
תקן חניה למעונות יום-1:1, 3 חניות ל-3 מעונות וע"פ אישור מח' תנועה ותקן אופניים של 1 מקום לכל 10 ילדים- 8 חניות אופניים.
3. תתוכננה חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכים המתגוררים בבניין. חניות אלה תתוספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חנייה אלה כחניות נכים בלבד, וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

בישיבת ועדת משנה מספר 2025006 ביום 23/03/2025 הוחלט:

א. הוחלט לאשר הבקשה.

- 17 דירות מוצעות בבקשה להיתר למבנה העילי לפי תכנית רג/מק/1906 בנוסף ל-86 דירות המותרות בתמ"ל/1023-לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מח' תנועה ובתנאים המפורטים לעיל, לחילופין להגיש תכנית מתוקנת עם צמצום כמות החניות בהתאם ליחיד על פי תמל/1023 ולאישור מח' תנועה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. חתימת היזם על כתב התחייבות מול העירייה להקמת המעונות במגרש 132 ורישום על שם העירייה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).
2. קבלת תכנית מתוקנת התואמת לסיכום בקרה מרחבית.
3. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. קבלת רישיון כריתה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.
3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. אישור פקיד היערות העירוני.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר רועי ברזילי, מר דני גולשטיין, מר זוהר ישרים, מר דוד
מנחם, מר ליר לוי (סה"כ 5)
נמנעים: גב' עדנה וידל (סה"כ 1)
*מר צחי זליכה - לא השתתף בהצבעה

מובא לדיון חוזר לביטול 2 תנאים מהחלטת ועדת משנה ישיבה מספר 2025006 מיום 23/03/2025:

תנאי מס' 1 בסעיף ב. תנאי ההיתר:
"חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133)".
תנאי מס' 1 בסעיף ד. תנאי לתעודת גמר:
"רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן".

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/01/2023

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

לאמץ החלטת ועדת משנה מספר 2025006 מיום 23/03/2025 ולאשר הבקשה באותם תנאים פרט לסעיפים ב.1. ו-ד.1. המתבטלים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לאמץ החלטת ועדת משנה מספר 2025006 מיום 23/03/2025 ולאשר הבקשה באותם תנאים פרט לסעיפים ב.1. ו-ד.1. המתבטלים.

פרטי ההצבעה:

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

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- 19/05/2025 - אישור רשות העתיקות-הושלם בשלב היתר דיפון וחפירה במידת הצורך פקס : 03-5605118
- 19/05/2025 - אישור חברת נת"ע - רכבת קלה-התקבל בשלב היתר דיפון וחפירה איש קשר : רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות טל' 03-724 3150 , RSagi@nta.co.il
- 10/06/2025 - אישור חב' החשמל בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 11/08/2025 - אישור מורשה נגישות- נדרש להגיש תשריט חתום במערכת רישוי זמין
- 25/09/2025 - אישור כיבוי אש
- 01/09/2025 - אישור היחידה לאיכות הסביבה טל' : 03-6794701
- 13/11/2025 - אישור שפ"ע לחדר אשפה-ניתן אישור כניסה לדיון בועדה-לטעון למערכת רישוי זמין טל' : 03-6753711
- 09/11/2025 - אישור מחלקת תנועה -האישור ניתן בינואר 25- טל' : 03-6753777
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413.
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- 24/06/2025 - אישור משרד הבריאות עבור מעונות יום במגרש יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
- 07/07/2022 - אישור פקיד היערות של הרשות המקומית טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
- 01/04/2025 - 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
- 28/07/2025 - אישור מחלקת נכסים לרישום הערת אזהרה בטאבו (במקרה של הפקעה/איחוד חלקות) טל' - 03-6753416
- הכנת תצ"ר מול מחלקת נכסים להסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה והפקדת ערבות להבטחת רישום במידה ויש הפקעה בתחום החלקה
- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה
- 21/07/2024 - אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט . אנשי קשר : גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
- 13/11/2025 - תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/לתעודת גמר
- 12/03/2024 - תיאום הנדסי איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411
- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)
- 12/11/2025 - אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
- 12/11/2025 - מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול חוות דעת הידרולוגית
- 01/06/2024 -אישור איגודן
- 18/05/2025 דוח קרקע וביסוס לחדש תאריך דוח
- 24/02/2022 -אישור חברה כלכלית
- 03/04/2025 -הסכם עם נכסים לגבי מעון
- קבלת תצהיר קונסטרוקטור ביחס לשימוש ולשינויים בעוגנים בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/54

סעיף: 17 מספר בקשה: 202201035 תיק בניין: 6232133
פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 25/01/2026

מבקש:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

* ג'י סיטי בע"מ

אלוני ניסים 10 תל אביב - יפו

עורך:

* עירן דוד שקד

מצדה 7 בני ברק

אחראי בקשה

* איילת שחר יפרח

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000181499

שכונה: רמת צדק **כתובת הבניין: רמת גן כללי, רמת-גן**

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 5 מגרש: 100 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תממ/219, 506-1085653, 31/ג/340, 506-1427285, 506-0471433

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

מגורים מרתף

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 133

תב"ע קובעת:

רג/מק/1906 (506-1241223)

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

רג/מק/340/ג/54

גוש: 6232 חלק מחלקות: 4, 5, 13, 46 (לשעבר)

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6232 חלק מחלקה 4 שטח חלקה רשומה: 28360 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 5 שטח חלקה רשומה: 4415 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 13 שטח חלקה רשומה: 87370 מ"ר

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

גוש חדש: 7335 חלקה: 38

שטח מגרש 133: 3261מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023

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

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 8249 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 4005 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 4661 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 16915 מ"ר

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 1032 מ"ר

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

17 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת:

2 קומות

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת: 55 מ'

מספר יח"ד: 103 יח"ד

* לפי תכנית רג/מק/1906: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר לפי שיקול דעתה המלא, במסגרת היתר הבניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס

למספר יח"ד במגרש על פי תמ"ל/1023 זאת בכפוף לשיקולי הספק של תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור וכן השפעות על עיצוב המבנה

(עפ"י תמ"ל/1023: 86 יח"ד. צפיפות [יח"ד לדונם נטו]: 26.4 תכסית: 45%).

קווי בנין:

4 מטר	- קו בנין קדמי צפוני (אל דרך מס' 17)
4 מטר	- קו בנין קדמי מערבי (אל דרך מס' 15)
4 מטר	קו בנין צדדי דרומי (לכוון מגרש שב"צ 214)
0 מטר ע"ג גבול המגרש המשותף	קו בנין צדדי מזרחי (לכוון מגרש 132)-
	* קו בנין מתחת למפלס הכניסה הקובעת 0 מטר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לביטול 2 תנאים מהחלטת ועדת משנה ישיבה מספר 2025006 מיום 23/03/2025

תנאי מס' 1 בסעיף ב. תנאי ההיתר:

"חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133)".

תנאי מס' 1 בסעיף ד. תנאי לתעודת גמר:

"רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן".

מהות הבקשה:

הקמת חניון בעל 2 קומות מרתפים (חניון משותף עם מגרש 132) כולל יציאה מקומת הקרקע ושינויים להיתר מספר 2024283 לחפירה ודיפון.

הערות בדיון:

1. תימוכין קנייניים

1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 05.01.2025 לגוש 7335 חלקה 38 בעל הזכות בנכס: קרן קיימת לישראל. לשעבר גוש 6232 חלק מחלקות 4,5,13,46.

1.2. התקבל אישור על רישום זכויות מיום 06/01/2025 על כך שהזכויות בנכס רשומות ברמ"י על שם ג'יסיטי בע"מ מס מזהה 520033234.

1.3. לחברת ג'יסיטי יש הסכם חכירה מהוון מול רמ"י שתוקפו הנו עד 23/08/2119.

1.4. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות או ממי שאינו בעל זכות

1.5. התקבל חוזה חכירה מהוון מרשות מקרקעי ישראל

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 27/12/2022 הבניה לא קיימת בפועל

2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. היתרים/בקשות קודמים למקרקעין

מאות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
חפירה ודיפון		2024283	202200332

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017, נמסר נוסח פרסום למתן תכנית מעניקה זכויות רג/מק/1906 אשר אושרה ע"י השר בתאריך 18.02.25, נמסר נוסח פרסום למתן תקוף בתאריך 25.02.25

4.2. קווי בנין:

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי צפוני לדרך מס' 17
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	

-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מערבי לדרך מס' 15
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צדדי דרומי לשב"צ מגרש 214
-	עד 0 מטר	0 מטר מתחת לכניסה הקובעת	צידי מזרחי למגרש 132

4.3. קומות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	קומות הבניין
-	2	2	-	2		מתחת למפלס כניסה קובעת
-	2	2		2		סה"כ קומות מתחת למפלס כניסה קובעת

4.4. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	4369.51	4369.51 מ"ר	-	4661 מ"ר	רג/מק/1906	4661 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
-	4369.51	4369.51					סה"כ שירות 4661

5. הערות מרחביות נוספות:

1. בקשות נוספות במגרש:

- א. למגרש זה קיימת בקשה נוספת שמספרה 202300059 להקמת המבנה מעל הקרקע.
- ב. למגרש זה ניתן היתר בניה לבקשה שמספרה 202200332 לחפירה ודיפון. השינויים המבוקשים בחפירה ודיפון הנם לכוון שטחים ציבוריים- נדרש אישור חכ"ל
2. לפי הוראות תכנית רג/מק/1906 - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את לפי שיקול דעתה המלא במסגרת היתר בניה, תוספת יח"ד בהיקף של עד 20% יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד הדיור עפ"י תמל/1023. בכפוף לשיקולי הספק תשתיות ציבוריות בהן תחבורה ומוסדות ציבור והשפעות על עיצוב המבנה.
לפי תמ"ל/1023 מותר 86 יח"ד ולפי תכנית רג/מק/1906 מותר לפי שיקול דעת להוסיף עו 17 יח"ד.
3. הפרויקט כולל זוג מגרשים צמודים 132, 133 להם מתוכנן חניון משותף בעל 2 קומות חניה בעל רמפת כניסה/יציאה משותפת דרך מגרש 133.
4. בחלק הדרומי של המגרשים מתוכנן ביי"ס יסודי ומצפון לפרויקט בית ספר נוסף ומרכז תרבות שכונתי. ממערב למגרש 133 במרחק של 200 מ' מתוכננת תחנת הרכבת הקלה.
5. בכל אחד מהמגרשים (133/132) מוצע בניין בן 15 קומות וקומת גג טכנית ובניין מרקמי בעל 6 קומות וקמת גג ירוק ומערכות טכניות.
6. סה"כ מוצעות 103 יח"ד בכל מגרש מתוכם 20% דירות קטנות. הדירות המתוכננות בפרויקט כולן מיועדות למגורים בשכירות ארוכת טווח. שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהיה 80 מ"ר.
7. בקשה להיתר להקמת מבנה המגורים העילי במגרש זה כוללת גם 3 מעונות יום.
8. עפ"י תקנון תכנית עיצוב אדר' של המגרשים - במרתף חניה 1- יהיו חניות ציבוריות, לפי הנחיות תכנית

רג/1563. 9. על פי טבלת ביקוש חניה במגרשים 132 ו-133 : תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1:0.6 124 חניות עבור 206 דירות מבוקשות 3 רכבי נכים : 2 רגילות ו-1 גבוהה. תקן חניה לאופנועים : 10:1 – 21 אופנועים תקן חניה לאופניים 1:1 -206 חניות לאופניים תקן חניה למעונות יום- 1:1, 3 חניות ל-3 מעונות וע"פ אישור מח' תנועה ותקן אופניים של 1 מקום לכל 10 ילדים- 8 חניות אופניים.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אגף התנועה והחניה התקבל אישור מח' תנועה
6.2. מח' איכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת איכות סביבה
6.3. פקיד היערות התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 07/07/2022 להיתר בניה של מגרש 133 תנאי לתחילת עבודות קבלת רישיון כריתה מפקיד יערות עירוני. תנאי בהיתר: שתילת 75 עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה.
6.4. עיצוב אדריכלי התקבל אישור לתוכנית עיצוב אדריכלי בתאריך 16.11.2023.
6.5. פיתוח ונוף ניתנו הערות יועצת פיתוח. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור יועצת פיתוח לתיקונים.
6.6. חו"ד פרוגרמטית ניתנה חוות דעת פרוגרמטית להוספת יח"ד במזרח העיר

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. סיכום הבקרה המרחבית:

הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:

1. שתי קומות חניון משותף במגרש 133 המהווה חניון משותף עם מגרש 132.
2. מפלסי מרתפי חניה במגרשים 132 ו-133 הכוללים:
תקן חניה למגורים לרכב פרטי 1:0.6 124 חניות עבור 206 דירות מבוקשות ככל שתאושרנה 17 יחידות הדוור
3 רכבי נכים: 2 רגילות ו-1 גבוהה.
תקן חניה לאופנועים: 10:1 – 21 אופנועים
תקן חניה לאופניים 1:1 – 206 חניות לאופניים
תקן חניה למעונות יום-1:1, 3 חניות ל-3 מעונות וע"פ אישור מח' תנועהותקן אופניים של 1 מקום לכל 10 ילדים-8 חניות אופניים.
3. תתוכננה חניות נכים אשר תעמודנה לרשות נכים המתגוררים בבניין. חניות אלה תתוספנה מעל למספר החניות הדרושות בתקן. תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי חנייה אלה כחניות נכים בלבד וכי הינם חלק מהשטח המשותף.
4. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

בישיבת ועדת משנה מספר 2025006 ביום 23/03/2025 הוחלט:

א. הוחלט לאשר הבקשה.

17 דירות מוצעות בבקשה להיתר למבנה העילי לפי תכנית רג/מק/1906 בנוסף ל-86 דירות המותרות בתמ"ל/1023 -לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מח' תנועה ובתנאים המפורטים לעיל, לחילופין להגיש תכנית מתוקנת עם צמצום כמות החניות בהתאם ליחיד על פי תמ"ל/1023 ולאישור מח' תנועה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. **חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישום על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133).**
2. קבלת תכנית מתוקנת התואמת לסיכום בקרה מרחבית.
3. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2)
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ג. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. עפ"י חוק העתיקות: אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. קבלת רישיון כריתה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.
3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. הקמת מנופים ועגורנים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ד. תנאים למתן תעודת גמר:

1. רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן.
2. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
3. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטחי החניות כחניות נכים בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
5. אישור פקיד היערות העירוני.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר רועי ברזילי, מר דני גולשטיין, מר זוהר ישרים, מר דוד
מנחם, מר ליר לוי (סה"כ 5)
נמנעים: גב' עדנה וידל (סה"כ 1)
*מר צחי זליכה - לא השתתף בהצבעה

מובא לדיון חוזר לביטול 2 תנאים מהחלטת ועדת משנה ישיבה מספר 2025006 מיום 23/03/2025:

תנאי מס' 1 בסעיף ב. תנאי ההיתר:
"חתימת היזם על כתב התחייבות מול העיריה להקמת המעונות במגרש 132 ורישומם על שם העיריה כולל חניות המעונות (שבמגרש 133)".
תנאי מס' 1 בסעיף ד. תנאי לתעודת גמר:
"רישום שטחים ציבוריים (אשכול מעונות יום שבמגרש 132 וחניות עבורם במגרש 133) ע"ש עיריית רמת גן".

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 23/01/2023

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

לאמץ החלטת ועדת משנה מספר 2025006 מיום 23/03/2025 ולאשר הבקשה באותם תנאים פרט לסעיפים ב.1. ו-ד.1. המתבטלים.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

הוחלט לאמץ החלטת ועדת משנה מספר 2025006 מיום 23/03/2025 ולאשר הבקשה באותם תנאים פרט לסעיפים ב.1. ו-ד.1. המתבטלים.

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

- אישור פיקוד העורף
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- 25/12/2025 הושלם בבקשה לדיפון וחפירה
- אישור רשות העתיקות-
- 25/12/2025 הושלם בשלב היתר דיפון וחפירה
- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה- הושלם סטטוטוריקה ותוכנית גבולות
- 10/06/2025 נדרש לצרף תכנית חתומה עי חב חשמל
- טל' 03-724 3150 , RSagi@nta.co.il
- אישור חב' החשמל -
- בכל מקרה ונדרשת הטמנת קו מתח, יש לקבל אישור להפקדת ערבות מחברת החשמל לעבודה זו.
- 11/08/2025 - אישור מורשה נגישות-
- 25/09/2025 - אישור כיבוי אש
- 01/09/2025 - אישור היחידה לאיכות הסביבה
- טל': 03-6794701
- 13/11/2025 - אישור שפי"ע לחדר אשפה-
- טל': 03-6753711
- 09/11/2025 - אישור מחלקת תנועה -
- טל': 03-6753777
- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל - 03-5651413
- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג
- הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- 19/05/2025 - אישור משרד הבריאות-
- מתיתר בבקשה למרתפים

	יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות, בכל מקרה בו החלקה היא בתחום רדיוס מגן.
07/07/2022	- אישור פקיד היערות של הרשות המקומית טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם 03-6753663
01/04/2025	- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
25/12/2025	- 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
21/07/2024	- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה - אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע האישור נדרש במידה ומתוכנן מרתף, טופס בקשה לרישיון קידוח ניתן להורדה באתר האינטרנט . אנשי קשר : גרישה ברנשטיין 03-6369622 / יעל עדוי 03-6369662
12/11/2025	- תקן ישראלי לבניה ירוקה - יש לקבל אישור שלב א' ממכון התקנים/ התעדה לעמידה בת"י 5281.
25/12/2025	- תיאום הנדסי- איש קשר : סיגל משעני טל' 03-6753411
12/11/2025	- תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ) - אישור תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"י אדריכל נוף להזין ברישוי זמין תכנית חתומה ומאושרת ע"י יועצת נוף מטעם העירייה
12/11/2025	- מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול
03/04/2025	-אישור החברה הכלכלית
01/06/2024	-חוות דעת הידרולוג
18/05/2025	-אישור איגודן
24/02/2022	-דוח קרקע וביסוס - נדרש לעדכן תאריך להזין למערכת רישוי זמין
12/11/2025	-יועץ מעליות
12/11/2025	-אישור רת"א
25/12/2025	- אישור מח נכסים להתחייבות לרישום חניות מעון -מגרש 503 לשימוש בעוגנים- בוצע יידוע -קבלת תצהיר קונסטרוקטור ביחס לשימוש ולשינויים בעוגנים בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/54 -חב גז

תיק בניין : 6232101

מספר בקשה : 202400567

סעיף: 18

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר : 2026002 בתאריך : 25/01/2026

מבקש:♦ **אשטרום תל השומר דרום שותפות מוגבלת**

הירקון 3 בני ברק

בעל הנכס:

♦ אשטרום תל השומר דרום שותפ

הירקון 3 בני ברק

עורך:

♦ דורית דנקנר דר

עין הוד עין הוד

אחראי בקשה

♦ איילת שחר יפרח

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

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000390883

כתובת הבניין: דרך מוטה גור, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 7335 חלקה: 6 מגרש: 101 יעוד: מגורים ג'

תכנית: תמל/1023, תמא/108/3, 31/ג/340, תממ/219, 506-1217363, 506-1085653, 506-1427285, 506-0471433, 506-1289032

תיאור בקשה**שימוש עיקרי**

מגורים + מסחרי בנין מגורים+מסחר חדש

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' מגרש: 101

תב"ע קובעת: תמ"ל/ 1023 דרום תל השומר מתחם 5

תממ/219, רג/מק/340/ג/54

גוש: 6232 גוש זמני חדש: 7335

המגרש הנו איחוד של:

גוש 6232 חלק מחלקה 27 שטח חלקה רשומה: 11116 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 28 שטח חלקה רשומה: 15963 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 44 שטח חלקה רשומה: 3660 מ"ר

גוש 6232 חלק מחלקה 61 שטח חלקה רשומה: 9450 מ"ר

שטח מגרש 101: 4204 מ"ר בהתאם לתמ"ל/1023

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

שטחים מותרים:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 7463 מ"ר

למגורים- 6714 מ"ר

למסחר- 749 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 2307 מ"ר

למגורים- 2120 מ"ר

למסחר- 187 מ"ר

שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: 4593 מ"ר

למגורים- 3794 מ"ר

למסחר- 799 מ"ר

סה"כ שטחי בנייה: 14363 מ"ר

למגורים- 12628 מ"ר

למסחר- 1735 מ"ר

שטח מרפסות הנם בנוסף לשטחים עיקריים: 840 מ"ר

* ככל שיוקם מעון יום- יתוסף לתא שטח עד 250 מ"ר לזכויות בניה

מספר קומות מעל לכניסה הקובעת:

למגורים- 11 קומות

למסחר- 1 קומות

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 2 קומות

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 40 מ'
 מספר יח"ד: 70 יח"ד
 צפיפות (יח"ד לדונם נטו) : 16.7
 תכסית : 50%

קווי בנין:

קו בנין קדמי מזרחי (אל דרך מוטה גור) - 0 מטר לקו קולונדה (זיקת הנאה)
 קו בנין קדמי צפוני- (אל דרך מס' 6) - 0 מטר לקו קולונדה (זיקת הנאה)
 קו בנין צדדי דרומי- 3 מטר
 קו בנין צדדי מזרחי (לכוון שצ"פ)- 3 מטר

מטרת הדין

מובא לדין לתיקון טעות סופר של מספר הקומות של אגפים 4 ו-5 -בתאור הבקשה ובאישור הבקשה-אגפים בני 6 קומות מעל קומת הקרקע (7 קומות ברוטו) וקומות טכניות חלקיות ליציאה אל גג טכני

הובא לדין נוסף במליאת הוועדה המקומית לפי סעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה, לבקשת חברי המועצה גב' עדנה וידל ועו"ד אסף וייס

מהות הבקשה:

הקמת שני בנייני מגורים : בניין מערבי ובו 2 אגפים בני 5 קומות מעל קומת קרקע (6 קומות ברוטו) וקומות טכניות חלקיות ליציאה לגג ובניין מזרחי בן 8 קומות מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו) וקומה טכנית חלקית ליציאה לגג, מעל 2 קומות מרתפים משותפים עם מגרש 100. סה"כ 78 יח"ד (מתוכן 4 דירות גן ו-6 דירות גג בשני המבנים). שטחי מסחר בקומת הקרקע לאורך דרך מוטה גור וכביש מס' 6 , כיתת מעון יום בקומת קרקע באגף מזרחי בצדו המערבי, פיתוח שטח כולל צובר גז, חדר טרנספורמציה וגדרות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
3	2.04-	מחסן			247.23					
3	2.03-	חניה			1510.48					
3	2.02-	מערכות טכניות			253.62					
3	2.01-	מעברים לכלל הציבור			313.91					
3	2.00-	מבואות וחדרי ומדרגות			168.48		78			
3	1.05-	מחסן			253.99					
3	1.04-	חניה			1443.32					
3	1.03-	חדרי שירות משותפים			114.73					
3	1.02-	מערכות טכניות			224.28					
3	1.01-	מעברים לכלל הציבור			254.24					
3	1.00-	מבואות וחדרי ומדרגות			157.30					
3	0.00	מסחרי				369.13				
3	0.01	ציבורי				135.06				
3	0.02	מקלט/מ.מ.ד			56.90					
3	0.03	מבואות וחדרי ומדרגות			67.96					
3	0.04	קומת עמודים מפולשת			165.05					
3	0.05	חדרי שירות משותפים			23.71					
3	0.06	מחסן			75.89					

מס' דף: 216

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			
						181.48		מגורים	0.07	4
						89.54		מסחרי	0.08	4
						12.91		מרפסות מקורות	0.09	4
				24.34		1.33		מקלט/מ.מ.ד	0.10	4
				19.13				מקלט/מ.מ.ד	0.11	4
				53.11				מבואות וחדרי ומדרגות	0.12	4
				152.28				קומת עמודים מפולשת	0.13	4
				14.05				חדרי שירות משותפים	0.14	4
3.79								גגון	0.15	4
						186.77		מגורים	0.16	5
						90.26		מסחרי	0.17	5
						12.95		מרפסות מקורות	0.18	5
				24.51		1.17		מקלט/מ.מ.ד	0.19	5
				19.43				מקלט/מ.מ.ד	0.20	5
				53.00				מבואות וחדרי ומדרגות	0.21	5
				137.39				קומת עמודים מפולשת	0.22	5
3.78								גגון	0.23	5
						367.89		מגורים	1.00	3
						48.03		מרפסות מקורות	1.01	3
				49.53		1.54		מקלט/מ.מ.ד	1.02	3
				51.70				מבואות וחדרי ומדרגות	1.03	3
165.14								מרפסת גג פתוחה	1.04	3
						307.79		מגורים	1.05	4
						53.60		מרפסות מקורות	1.06	4
				48.68		2.64		מקלט/מ.מ.ד	1.07	4
				40.85				מבואות וחדרי ומדרגות	1.08	4
10.28								מרפסות פתוחות	1.09	4
						307.71		מגורים	1.10	5
						52.37		מרפסות מקורות	1.11	5
				48.66		2.64		מקלט/מ.מ.ד	1.12	5
				41.13				מבואות וחדרי ומדרגות	1.13	5
9.94								מרפסות פתוחות	1.14	5
						368.26		מגורים	2.00	3
						48.59		מרפסות מקורות	2.01	3
				49.59		1.39		מקלט/מ.מ.ד	2.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	2.03	3
						306.88		מגורים	2.04	4
						52.59		מרפסות מקורות	2.05	4
				48.68		2.64		מקלט/מ.מ.ד	2.06	4
				41.61				מבואות וחדרי ומדרגות	2.07	4

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			
						306.82		מגורים	2.08	5
						52.60		מרפסות מקורות	2.09	5
				48.58		2.64		מקלט/מ.מ.ד	2.10	5
				41.78				מבואות וחדרי ומדרגות	2.11	5
						368.26		מגורים	3.00	3
						48.59		מרפסות מקורות	3.01	3
				49.59		1.39		מקלט/מ.מ.ד	3.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	3.03	3
						306.88		מגורים	3.04	4
						52.59		מרפסות מקורות	3.05	4
				48.68		2.64		מקלט/מ.מ.ד	3.06	4
				41.61				מבואות וחדרי ומדרגות	3.07	4
						306.82		מגורים	3.08	5
						52.60		מרפסות מקורות	3.09	5
				48.58		2.64		מקלט/מ.מ.ד	3.10	5
				41.78				מבואות וחדרי ומדרגות	3.11	5
						368.26		מגורים	4.00	3
						48.59		מרפסות מקורות	4.01	3
				49.59		1.39		מקלט/מ.מ.ד	4.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	4.03	3
						306.88		מגורים	4.04	4
						52.59		מרפסות מקורות	4.05	4
				48.68		2.64		מקלט/מ.מ.ד	4.06	4
				41.61				מבואות וחדרי ומדרגות	4.07	4
						306.82		מגורים	4.08	5
						52.60		מרפסות מקורות	4.09	5
				48.58		2.64		מקלט/מ.מ.ד	4.10	5
				41.78				מבואות וחדרי ומדרגות	4.11	5
						368.26		מגורים	5.00	3
						48.59		מרפסות מקורות	5.01	3
				49.59		1.39		מקלט/מ.מ.ד	5.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	5.03	3
						306.90		מגורים	5.04	4
						26.32		מרפסות מקורות	5.05	4
				48.68		2.64		מקלט/מ.מ.ד	5.06	4
				41.60				מבואות וחדרי ומדרגות	5.07	4
26.30								מרפסות פתוחות	5.08	4
						306.80		מגורים	5.09	5
						26.28		מרפסות מקורות	5.10	5
				48.59		2.64		מקלט/מ.מ.ד	5.11	5

מס' דף: 218

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			
				41.78				מבואות וחדרי ומדרגות	5.12	5
26.32								מרפסות פתוחות	5.13	5
						368.26		מגורים	6.00	3
						48.59		מרפסות מקורות	6.01	3
				49.59		1.39		מקלט/מ.מ.ד	6.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	6.03	3
						215.81		מגורים	6.04	4
				24.34		1.32		מקלט/מ.מ.ד	6.05	4
				37.74				מבואות וחדרי ומדרגות	6.06	4
178.47								מרפסות פתוחות	6.07	4
26.88								פרגולה- מחושבת	6.08	4
						215.27		מגורים	6.09	5
				24.34		1.32		מקלט/מ.מ.ד	6.10	5
				38.00				מבואות וחדרי ומדרגות	6.11	5
178.64								מרפסות פתוחות	6.12	5
26.81								פרגולה- מחושבת	6.13	5
						368.26		מגורים	7.00	3
						33.83		מרפסות מקורות	7.01	3
				49.73		1.27		מקלט/מ.מ.ד	7.02	3
				51.34				מבואות וחדרי ומדרגות	7.03	3
14.66								מרפסות פתוחות	7.04	3
				14.38				מבואות וחדרי ומדרגות	7.05	4
48.89								פרגולה- מחושבת	7.06	4
17.60								גגון	7.07	4
				15.75				מבואות וחדרי ומדרגות	7.08	5
48.80								פרגולה- מחושבת	7.09	5
17.59								גגון	7.10	5
						223.43		מגורים	8.00	3
				24.85		0.93		מקלט/מ.מ.ד	8.01	3
				50.59				מבואות וחדרי ומדרגות	8.02	3
235.78								מרפסות פתוחות	8.03	3
11.67								פרגולה- מחושבת	8.04	3
				15.29				מבואות וחדרי ומדרגות	9.00	3
73.97								פרגולה- מחושבת	9.00	3
1125.31		78		7682.48		8221.54				
1125.31		0.00% : %בניה		7682.48		8221.54		סה"כ:		

פורסמו הקלות להלן:

הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 11.12%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 78 במקום 70 המותר לפי התוכנית.

הערות בדיקה :

1. תימוכין קנייניים

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 30/04/24 המתייחס לגוש 6232 מחלקה 27 (לשעבר) המבוקש הוא בנכס מירי. בעל זכויות בנכס : רשות הפיתוח.
- ע"פ נסח טאבו מיום 30/04/2024 המתייחס לגוש 6232 חלק מחלקה 28 (לשעבר) המבוקש הוא בנכס מירי. בעל זכויות בנכס : רשות הפיתוח.
- ע"פ נסח טאבו מיום 30/04/2024 המתייחס לגוש 6232 חלק מחלקה 44 (לשעבר) המבוקש הוא בנכס מתרוקה. בעל זכויות בנכס : מדינת ישראל.
- ע"פ נסח טאבו מיום 30/04/2024 המתייחס לגוש 6232 חלק מחלקה 61 (לשעבר) המבוקש הוא בנכס מירי. בעל הזכויות בנכס :

קרן קיימת לישראל. מוטבים עיריית רמת גן.

נרשמה פרצלציה בתחום תכנית תמ"ל/ 1023 - גוש חדש : 7335. חלקה חדשה : 6

- 1.2. התקבל אישור רמ"י מתאריך 22.02.2024 על רישום זכות בנכס של חב' אשטרום.
- 1.3. התקבל חוזה חכירה חתום מיום 12/01/2023
- 1.4. בוצע פרסום לפי סעיף 149 - מועד אחרון להתנגדויות 22/12/2024.
- 1.5. לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות וממי שאינם בעלי זכות.

2. פיקוח

- 2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 02/09/2024 הבניה לא קיימת בפועל
- 2.2. הבקשה תואמת למציאות

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

בקשה מס'	היתר מס'	תאריך	מהות
202400376			חפירה ודיפון

4. זכויות הבניה

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/תמל/1023 קיבלה תוקף בתאריך 13/12/2017
- 4.2. קווי בנין :

פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
-	עד 0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת עד 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	קדמי צפוני לדרך מס' 6
-	עד 0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת עד 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	קדמי מזרחי לדרך מטה גור
-	עד 3 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת עד 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	3 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת 0 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת	צדדי דרומי לכוון מגרש 100 ולשצ"פ מגרש 300
-	עד 3 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת עד 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	3 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת 0 מטר מתחת למפלס כניסה הקובעת	צדדי מערבי לכוון שצ"פ מגרש 300

4.3. קומות :

קומות הבניין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה

			-	11- למגורים 1- למסחר	תמ"ל/1023	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	9	+ 9 קומת גג טכני	-			מבנה מזרחי
-	6	+6 קומת גג טכני	-			מבנה מערבי (2 אגפים)
-	2	2	-	2	תמ"ל/1023	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
סה"כ קומות						

4.4. צפיפות:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	חישובי הצפיפות
-	78	78	-	=70+8 78 יח"ד	תמ"ל/1023+ הקלה	70 יח"ד מהתכנית 8+ יח"ד בהקלה
-	78	78		78		סה"כ צפיפות

4.5. שטחי בניה:

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	קומה
-	6847.9 7	6847.9 7	-	6964 מ"ר	תמ"ל/1023	למגורים 6714 מ"ר + למעון בקומת הקרקע 250 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	550.09	550.09	-	749 מ"ר	תמ"ל/1023	למסחר- 749 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
-	827.01	827.01	-	840 מ"ר	תמ"ל/1023	למרפסות מקורות	מעל מפלס הכניסה הקובעת
	8225.0 7	8225.0 7		8553			סה"כ עיקרי

חריגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחים למטרות שירות	קומה
-	2742.03	2742.03	-	2742.03 מ"ר	תמ"ל/ 1023	למגורים 2120 מ"ר למסחר- 187 מ"ר + שטח שנויד מתת הקרקע אל מעל הקרקע 435.03 מ"ר	מעל מפלס כניסה קובעת
-	4943.98	4943.98	-	4943.98 מ"ר	תמ"ל/ 1023	למגורים 3794 מ"ר למסחר 799 מ"ר + הוספת שטח שרות מכוח טבלה 5 הערה 1 786.01 מ"ר - שטח שנויד אל	מתחת למפלס כניסה קובעת

						מעל הכניסה הקובעת 435.03 מ"ר
	7686.01	7686.01		7686.01		סה"כ שירות
	-					

5. הערות מרחביות נוספות:

1. קדמה לבקשה זו בקשה לחפירה ודיפון עליה ניתן היתר.
2. שינויים מתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי- לאישור מח' תכנון ויועצת הפיתוח.
3. במבנה מתוכנן מעון יום .

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

- 6.1. אגף התנועה והחניה- התקבל אישור לפיו :
על פי טבלת מאזן החניה אושרו למגורים תקן 1:1 ל-78 יח"ד נדרש 78 חניות ואושרו 78 חניות למסחר בשטח 499 מ"ר לפי תקן 1:50 נדרש 10 חניות ולפי ההיצע לא מתוכננות חניות חניות נכים נדרש למגורים: 2 חניות ולמסחר 1 חניה (סה"כ 3 חניות) ואושרו 4 חניות נכים מקומות ל-80 אופניים (78 למגורים לפי תקן 1:1 ו- 2 למסחר לפי תקן 1:300) מקומות ל-11 אופנועים (8 למגורים לפי תקן 1:10 ו-3 למסחר לפי תקן 1:200)
- 6.2. מח' איכות הסביבה
טרם התקבל
- 6.3. פקיד היערות
התקבל אישור פקיד היערות בתאריך 08/04/2024 להיתר בניה של מגרש 101 אין עצים בוגרים במגרש
- 6.4. עיצוב אדריכלי
התקבל אישור לחוברת ותקנון עיצוב אדריכלי למגרש 101-100 בתאריך 30.07.24 תנאי למתן היתר : קבלת אישור מחלקת עיצוב אדריכלי לשינוי במרפסות בניין 3 אגף מערבי במגרש 101
- 6.5. פיתוח ונוף
טרם התקבל
- 6.6. חו"ד פרוגרמטית
לנושא הקלה לתוספת יח"ד :
השפעת תוספת יח"ד על התמהיל השכונתי נבחנה. לאור הבחינה הנ"ל ניתן לומר שההשפעה של התוספת על מבני הציבור אינה משמעותית ולכן ניתן לאשרה.

7. הפקעה:

7.1. בחלקה לא קיימת הפקעה

8. מכון הבקרה:

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

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

○ בקרת התכנ תיעשה ברשות הרישוי

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 3/3/25

10. סיכום הבקרה המרחבית:

- הבקשה מובאת לאישור כדלקמן:
8. 78 יח"ד מתוכן 8 יח"ד בהקלה.
 9. מבנה מגורים ובו שני בנייני מגורים: בניין מערבי ובו 2 אגפים בני 5 קומות מעל קומת קרקע (6 קומות ברוטו) וקומות טכניות חלקיות ליציאה לגג ובניין מזרחי בן 8 קומות מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו) וקומה טכנית חלקית ליציאה לגג כולל דירות גן בקומת קרקע ו-דירות גג, חזית מסחרית כלפי רחוב מוטה גור ומעון ילדים
 10. אישור להוספת 786.01 מ"ר שטח שירות תת קרקעי מכוח תכנית תמ"ל/1023 טבלה 5 הערה 1- ניתן להגדיל את שטחי החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה נדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתר בניה
 11. 2 מפלסי מרתפי חניה בעלי מפלסים משתנים הכוללים: חניות למגורים תקן 1: 1 ל-78 יח"ד נדרש 78 חניות ואושרו 78 חניות למסחר בשטח 499 מ"ר לפי תקן 1: 50 נדרש 10 חניות ולפי ההיצע לא מתוכננות חניות חניות נכים נדרש למגורים: 2 חניות ולמסחר 1 חניה (סה"כ 3 חניות) ואושרו 4 חניות נכים מקומות ל-80 אופניים (78 למגורים לפי תקן 1: 1 ו- 2 למסחר לפי תקן 1: 300) מקומות ל-11 אופנועים (8 למגורים לפי תקן 1: 10 ו-3 למסחר לפי תקן 1: 200)
 12. 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.
 13. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
 14. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (הקולונדה) במקום המסומן בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין
 15. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל בניין.

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025004 מ: 23/02/25 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר השלמת הנתונים הפרוגרמטיים לצורך אישור ההקלה.

פרטי ההצבעה:

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

בישיבת ועדת המשנה מספר: 2025005 מ: 09/03/25 הוחלט:

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

1. הגדלת מס' יחידות הדיור בשיעור של 11.12%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 78 במקום 70 המותר לפי תכנית. השפעת תוספת יח"ד על התמהיל השכונתי נבחנה. לאור הבחינה הנ"ל ניתן לומר שההשפעה של התוספת על מבני הציבור אינה משמעותית ולכן ניתן לאשר.
2. ניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- -לאשר ההקלה לניוד 435.03 מ"ר מהנימוק של מחסור בשטח שירות עילי ולשיפור תכנון.

ב. הוחלט לאשר את הבקשה.

ג. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. קבלת תכנית מתוקנת התואמת לסיכום הבקרה המרחבית ולאישור עיצוב ע"י מחלקת אדריכל העיר.
2. קבלת אישור, תיאום או היוועצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון דרישות.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
5. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר כאמור בתקנה 36 (ה)
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

1. אישור אגף הפיקוח על כך שהושלמו עבודות מהיתר מס' 2024342 לדיפון וחפירה.

ה. תנאים למתן תעודת גמר:

1. הגשת אישור מעבדה מאושרת לבניה בת קיימה בדבר עמידה בשלב ב'.
2. רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר השימוש המותר במשטח החניה כחניית נכה בלבד וכי הינו חלק מהשטח המשותף.
3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (ברוחב 4 מטר בהתאם לתמ"ל/1023 ולמסומן בתשריט ההיתר).
4. הותקנה עמדת דיפיברילטור (מפעם) כמפורט בתכנית ההיתר.
5. אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
6. אישור פקיד היערות העירוני.
7. תנאי לאכלוס: בנוגע להגנה מנפילות בגובה. לנוכח העובדה שקיימות מרפסות ו/או חלונות מעל גני הילדים- יש צורך ביצירת רשת הגנה מנפילות של חפצים מהחלונות והמרפסות שיקבל אישור יועץ בטיחות מורשה של משרד החינוך לעניין מעונות היום

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: **מר צחי זליכה, מר דני גולדשטיין, מר ליר לוי, עו"ד זוהר ישרים,**
(סה"כ 5) **עו"ד מנחם דוד**
נגד ההחלטה: **גב' עדנה וידל**
(סה"כ 1) **פרופ' יזהר אופלסקה, גב' תל אביב לי וידריך דידי**
(סה"כ 2) **נמנעים:**

הערות לדין קודם:

בתאריך 14.03.2025 התקבלה בקשתם של גב' עדנה וידל ועו"ד אסף וייס לדין חוזר במליאת ועדה לענין תוספת חריגה של יחידות דיור בבקשות להיתרים במזרח העיר.

הערות לדין נוכחי:

-מובא לדין לתיקון טעות סופר במספר הקומות באגפים 4,5 :
2 אגפים בני 6 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 7 קומות) ומעליהן קומות חלקיות ליציאה לגג טכני.
-יובהר כי חדר הטרנספורמציה הוא במגרש 100, במרתף המשותף לשני המגרשים.

להלן סיכום בקרה מרחבית מעודכנת :
הבקשה מובאת לאישור כדלקמן :

1. 78 יח"ד מתוכן 8 יח"ד בהקלה.

2. מבנה מגורים ובו שני בנייני מגורים : בניין מערבי ובו 2 אגפים בני 6 קומות מעל קומת קרקע (7 קומות ברוטו) וקומות טכניות חלקיות ליציאה לגג ובניין מזרחי בן 8 קומות מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו)

וקומה טכנית חלקית ליציאה לגג כולל דירות גן בקומת קרקע ו-דירות גג, חזית מסחרית כלפי רחוב מוטה גור ומעון ילדים

3. אישור להוספת 786.01 מ"ר שטח שירות תת קרקעי מכוח תכנית תמ"ל/1023 טבלה 5 הערה 1- ניתן להגדיל את שטחי החניה

מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה נדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתר בניה

4. 2 מפלסי מרתפי חניה בעלי מפלסים משתנים הכוללים :

חניות למגורים תקן 1: 1 ל-78 יח"ד נדרש 78 חניות ואושרו 78 חניות

למסחר בשטח 499 מ"ר לפי תקן 50: 1 נדרש 10 חניות ולפי ההיצע לא מתוכננות חניות

חניות נכים נדרש למגורים : 2 חניות ולמסחר 1 חניה (סה"כ 3 חניות) ואושרו 4 חניות נכים

מקומות ל-80 אופניים (78 למגורים לפי תקן 1: 1 ו- 2 למסחר לפי תקן 300: 1)

מקומות ל-11 אופנועים (8 למגורים לפי תקן 1: 1 ו- 3 למסחר לפי תקן 200: 1)

מס' דף: 224

5. תתוכנן חניית 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.
6. תותקן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
7. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח הסטיו (הקולונדה) במקום המסומן בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין
8. תסומן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הכניסה בלובי הציבורי של כל בניין.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 15/10/2024

המלצת המהנדס

לאמץ החלטת ועדת משנה מס' 2025005 מיום 9.3.25 על כנה כולל תיקון טעות סופר למספר הקומות של אגפים 4,5

החלטות הועדה

הוחלט לאמץ החלטת ועדת משנה מס' 2025005 מיום 9.3.25 על כנה כולל תיקון טעות סופר למספר הקומות של אגפים 4,5

פרטי ההצבעה:

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

גליון דרישות

ת. השלמה

26/10/2025

27/11/2025

12/05/2024

18/04/2024

19/02/2025

03/12/2025

22/07/2025

03/12/2025

03/12/2025

28/07/2025

03/12/2025

10/08/2025

30/10/2025

18/09/2025

18/09/2025

13/08/2025

- אישור פיקוד העורף

- אישור רשות מקרקעי ישראל

- אישור רשות העתיקות - מבקשה לדיפון וחפירה

במידת הצורך פקס: 03-5605118

- אישור חברת נת"ע - רכבת קלה - מחפירה ודיפון אין חפיפה לתתל 103

איש קשר: רויטל שגיא, ממונה סטטוטוריקה ותוכנית גבולות

טל' 03-724 3150, RSagi@nta.co.il

- אישור חב' החשמל-סיכום תחנה ותשריט חתום חדר שנאים במגרש 100

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

- אישור מורשה נגישות ע"ג תשריט

- אישור כיבוי אש

- אישור יועץ כיבוי אש למשטח חילוץ בגג, עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/16 על תיקוניה

התקבלה התייחסות יועץ בטיחות

- אישור היחידה לאיכות הסביבה

טל': 03-6794701

- אישור שפ"ע לפתרון תברואה

טל': 03-6753711

- אישור מחלקת תנועה לפתרון לחניה וכניסת רכבים למגרש

טל': 03-6753777

- תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה

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

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

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

- אישור משרד הבריאות

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

רדיוס מגן.

- אישור פקיד היערוות של הרשות המקומית אין עצים במגרש התקבל תצהיר מדיפון וחפירה
טופס בקשה של קק"ל להעתקה / כריתת עצים ומתן ערבות בנקאית בהתאם
03-6753663

31/07/2025

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

31/07/2025

- אישור תכנית פיתוח שטח

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

03/12/2025

- תכנית מתוקנת בכפוף להחלטת הועדה המקומית

03/12/2025

- 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

03/12/2025

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

11/08/2024

- אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע-מבקשת דיפון וחפירה

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

03/12/2025

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

26/05/2025

- אישור מינהל התעופה האזרחי

03/12/2025

- תיאום הנדסי

איש קשר: סיגל משעני טל' 03-6753411

14/12/2025

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

08/09/2024

- אישור נתיבי איילון - מבקשה לדיפון וחפירה

03/12/2025

- משרד הבטחון לא נדרש

03/12/2025

- אישור יועץ בטיחות מורשה של משרד החינוך-תנאי לאכלוס

16/09/2024

- אישור חכ"ל מבקשה לדיפון וחפירה

14/12/2025

- רישום זיקות הנאה מול מח מדידות ומח נכסים תנאי לתעודת גמר

03/12/2025

- תקן מקדמי לבניה ירוקה- בתנאי סף

03/12/2025

- אישור חב הגז- לתחילת עבודות

08/07/2025

- חו"ד אקולוגית אושרה עי רט"ג

09/04/2024

- דוח קרקע וביסוס מבקשה לחפירה ודיפון

01/11/2023

- חוות דעת הידרולוג מבקשה לחפירה ודיפון

03/12/2025

- יועץ מעליות התקבל בשלב קליטה

14/12/2025

- התחייבות לחברת ניהול-תנאי ממשרד הבריאות

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.