

סעיף 4:**מבקש:****♦ סמט גרשון**

- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן
- ♦ חיה קליין
- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן
- ♦ יחזקאל אדוארד קליין
- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן
- ♦ סמט מנוחה
- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

בעל הנכס:

- ♦ סמט גרשון
- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן
- ♦ סמט מנוחה
- ♦ רבי יהודה הנשיא 11 רמת-גן

עורך:

- ♦ דוד בריסק
- ♦ הרב מימון 17 בני ברק

אחראי בקשה

- ♦ אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה
- ♦ סוג בקשה: בקשה להיתר
- ♦ מספר בקשה ברישוי זמין: 10000504622

שכונה: עליות

כתובת הבניין: רבי יהודה הנשיא 11, רמת-גן
גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 1525 יעוד: אזור מגורים ג'

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**
 מגורים שינויים

זכויות בנייה

- שטח המגרש: 488 מ"ר.
- מס' תב"ע: רג/340, רג/340/ג/21.
- אזור תכנוני: איזור מגורים ג'.
- מס' קומות מותר: 3 קומות מעל קומת עמודים.
- מס' יחידות דיור מותר: 9 יח"ד ל450 מ"ר מגרש.

מהות הבקשה

בבניין בן 3 קומות עם 6 יחידות דיור מבוקש הריסת חלק מחדר על הגג קיים המבוקש להכשרה בדיעבד והגדלתו עד 40 מ"ר המותרים.

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1. ע"פ נסח טאבו מיום 19.05.2025 המבוקש הוא בבית משותף.
- 1.2. ישנם 10 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 2 הם המבקשים.
- 1.3. המקרקעין אינם מקרקעי ישראל.
- 1.4. לא התקבלו הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.
- 1.5. בוצע יידוע לפי תקנה 36ב.
- 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 02.09.2025 התכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נבנה.
- 2.2. לא קיימים תיקי פיקוח.
- 2.3. לא קיימת אכיפה.

3. בקשות /היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
שינויים לתוכנית מס' 33021/א ותוספת שטח - ע"ח מרפסות 100.03 מ"ר, בטול מדרגות ליציאה לגג מדירה מערבית והגדלת המבנה מעל המדרגות ליציאה לגג בדירה המזרחית מ 6.00 מ"ר ל 12.00 מ"ר.	16.01.1981	3883	33478
להוסיף פרגולה בשטח 16.00 מ"ר במרפסת הגג של דירה קיימת בקומה ג'.	01.07.1996	10395	41653
מעלית חיצונית בחזית הבנין מעבר לקו בנין קדמי דרומי מכיוון רח' יהודה הנשיא ופתיחת דלתות כניסה נוספות לכל הדירות מכיוון המעלית בנוסף לדלת כניסה הראשית מהמדרגות הקיימות.	11.10.2021	2021249	202000463

4. זכויות הבניה

4.1. תכנית מעניקה זכויות: רג/340/ג-21- הגדלת חדרי יציאה לגג.

4.2. קווי בנין: ללא שינוי.

4.3. קומות:

קומות הבנין	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת	רג/340	3 מעל קומת עמודים	3 מעל קומת עמודים	-	3	
חדר על הגג	רג/340/ג-א/21	1	1	-	1	
סה"כ קומות						
			4	-	4	

4.4. צפיפות: ללא שינוי

4.5. שטחי בניה:

קומה	שטחי בניה עיקריים	אסמכתא	מותר	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ	חריגה
גג	40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה לה מבוקש חדר על הגג. גודל הדירה בקומה ג' לה מבוקשת התוספת 87.81 מ"ר.	רג/340/ג-21	40.00 מ"ר	12.00	27.92	39.92	-
סה"כ עיקרי						39.92	

5. הערות מרחביות נוספות:

5.1. טרם התקבל אישור איכות הסביבה.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:

6.1. אישור פקיד העורף.
6.2. חוות דעת פקיד היערות.

7. הפקעה:

7.1. לא קיימת הפקעה בחלקה.

8. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 16.12.2025.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבודק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 20/10/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

- א. לאשר את הבקשה
ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:
1. קבלת אישור, תיאום או התיעצות עם גורם מאשר כמפורט בגיליון הדרישות.
 2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 3. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה 47 (2).
 5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
 4. הפקדת ערבות לקיום תנאי היתר לפי תקנה 70.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר את הבקשה

ב. היתר בניה ינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

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

גליון דרישות

- ציון אלמנטי בטיחות אש על גבי תשריט הבקשה + חתימה על תצהיר נספח 2 כיבוי אש ע"י עורך ה נוהל כיבוי אש מסלול מקוצהר ונוסח הצהרה נספח 2 ניתן להוריד באתר האינטרנט
- **אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל – 03-5651413
- **אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג**
הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה. לתיאום מראש עם אינג' לאוניד זלוטוב בטל--03-5651408
- **אישור איכות הסביבה**
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
- ערבות לקיום תנאי היתר תקנה 70 בסך 12,000 ש"ח.
גובה ערבות הוא פי 10 מאגרת הבניה, מינימום 5,000 ש"ח מקסימום 100,000 ש"ח
- **אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה**
- **תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח (מדרכה, כביש, תיעול, ביוב, מים ושצ"פ)**

סעיף 5:**מבקש:****אברהם טולדנו**

עוזיאל 21 רמת גן מיקוד: 5134219

בעל הנכס:

אברהם טולדנו

עוזיאל 21 רמת גן מיקוד: 5134219

עורך:

בריסק דוד

הרב מימון 17 בני ברק מיקוד: 5134219

אחראי בקשה

אסתי בן חיים-בודקת בקשות להיתר בניה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000473497

כתובת הבניין: עוזיאל 21, רמת-גן

גוש וחלקה: גוש: 6158 חלקה: 872 יעוד: מגורים ג1+ חזית מסחרית

תכנית: 1/ג/340, 1/ג/340, 1/3/ג/340, 15/ג/340, 21/ג/340, 29/ג/340, 3/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, 28/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, תמא/30/ג/340, תמא/21/ג/340, תמא/30/ג/340

שימוש עיקרי

מסחר

תיאור בקשה

שינויים

זכויות בנייה

שטח המגרש: 554 מ"ר

מס' תב"ע: רג/340

אזור תכנוני: מגורים ג' + חזית מסחרית

זכויות בניה: 664.8 מ"ר

תוספת זכויות בניה מכוח מק/ג/340: 11: 33.24

זכויות בניה למסחר: (מתוך כלל הזכויות המותרות) 83.1 מ"ר

מהות הבקשה:

בחנות קיימת שינוי בגובה הגלריה והפיכתה לשטח עיקרי

הערות בדיקה:**1. תימוכין קנייניים**

- 1.1 ע"פ נסח טאבו מיום 23/04/2025 המבוקש הוא בנכס פרטי
- 1.2 ישנם 23 בעלי זכויות בחלקה. מתוכם 1 הוא המבקשים.
- 1.3 המקרקעין לא מקרקעי ישראל
- 1.4 בוצע בוצע יידוע לפי תקנה 36. מועד אחרון להתנגדויות 02.08.2025
- 1.5 לא התקבלו התנגדויות מבעלי זכות
- 1.6 לא התקבלו התנגדויות ממי שאינם בעלי זכות

2. פיקוח

- 2.1 על פי דו"ח פיקוח מיום 29/07/25 הבניה קיימת חלקית ללא היתר
- 2.2 הבקשה תואמת למציאות
- 2.3 קיים תיק פיקוח? כן, הועבר לגנזך
- 2.4 לא קיימת אכיפה

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין

מהות	תאריך	היתר מס'	בקשה מס'
תוכניות שהוגשו ולא ברור האם אושרו בועדה- חישובים השטחים מתבסס על תוכניות אלו- זהות לתוכנית שהוגשה			
בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חנויות, סה"כ 8 דירות, 4 חנויות – מבקשים בחנות אמצעית בקומת קרקע בנית מרתף בשטח 11 מ"ר ובגובה 1.75 מ' ושינויים פנימיים.	2006	-	2006161
בקשה נדונה ונסגרה לאחר שהחלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר			

קבלת חישובים סטטים ותכנית קונסטרוקציה מפורטת בקני"מ 1: 50 למבנה הקיים, כ"כ צירוף אישור מהנדס על יצביות המבנה הקיים.			
רישיון להקמת בנין המכיל 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות, 4 חנויות. בשטח של 587.21 מ"ר	19.9.2006	4007	רישיון מס' 4007
העמקת מפלס החנות בכ-30 ס"מ, שינוי חזית החנות, פתיחת דלת וחלון, יציאה מהחנות לחצר מצד דרום, שינוי גובה הגלריה כ- 2.40 מ', בניית צנור ביוב בחזית במידות כ-2.3 * 2.3 מ' החלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר קבלת הדו"ח פיקוח על תשריט הבקשה	2009		2009433
רישיון להוספת יציע בחנות קיימת בשטח של 18.64 מ"ר ושינויים פנימיים	26.4.1962	6417	רישיון מס' 6417

4. זכויות הבניה: מגורים ג' חזית מסחרית

- 4.1. תכנית מעניקה זכויות רג/340 קיבלה תוקף בתאריך 27/12/1979
- 4.2. קוי בנין: ללא שינוי
- 4.3. קומות: ללא שינוי
- 4.4. צפיפות: ללא שינוי
- 4.5. שטחי בניה:

חרیגה	סה"כ	מבוקש	קיים בהיתר	מותר	אסמכתא	שטחי בניה עיקריים	
				698.04	רג/340 מק/340/ג/11	שטח המגרש=554 מ"ר $664.8 = 554 * 120\%$ 6% תוספת = 33.24	כלל הבניין
	573.71	-	573.71	614.94	רג/340 מק/340/ג/11	$614.94 = 698.04 - 83.1$	מגורים
21.76	104.86	18.66	86.2	83.1	רג/340	15% משטח המגרש לחנויות	חנויות
	678.57		659.91	סה"כ עיקרי			

5. הערות מרחביות נוספות:

שטחים מותרים לבניה הינם 664.8 מ"ר ע"פ תב"ע קובעת שטחים נוספים באזור מגורים ג' ע"פ תב"ע מק/340/ג/11 הינם תוספת של 6% - 33.24 מ"ר סה"כ שטחים מותרים 698.04 מ"ר, מתוכם 15% משטח המגרש למסחר - סה"כ 83.1 מ"ר המבקש חורג ב-21 מ"ר מהשטחים המותרים לבניה בשטחי המסחר, לאחר חלוקת 6% לבעלי הזכויות בקרקע למבקש מגיע 1.45 מ"ר. ע"מ לאשר שטחים נוספים נדרש מקור לשטחים, וכן רשות מבעלי הזכויות בשטח. המבקש צריך רשות מפורשת בכתב והסכמה מ-100% בעלי הזכויות בקרקע לשימוש בשטחים נוספים. לאחר קבלת 100% הסכמות יש לבצע פרסום ולהגיש בקשה בצורת הקלה כאשר ההקלה המבוקשת הינה שימוש בשטח של מגורים למסחר. וע"כ דינה של הבקשה להיות מסורבת.

6. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 10/01/2026

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
לדחות את הבקשה:

מאחר והזכויות הקיימות למבנה הינם זכויות אשר שייכות לכלל בעלי הנכס ובנוסף מיועדות לגורים.
אין מספיק זכויות מתאימות למבוקש וע"כ הבקשה נדחית.
ע"מ לאפשר את השימוש בזכויות אלו יש להגיש את הבקשה מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מכלל בעלי הזכויות על ויתור זכויותיהם.
בנוסף על הבקשה להיות מוגשת במסלול של הקלות- ע"מ לאפשר שימוש בשטח מגורים לשטח מסחרי

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה
הוחלט לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים:

1. מאחר והזכויות הקיימות למבנה הינם זכויות אשר שייכות לכלל בעלי הנכס ובנוסף מיועדות לגורים, אין מספיק זכויות מתאימות למבוקש וע"כ הבקשה נדחית.
2. ע"מ לאפשר את השימוש בזכויות אלו יש להגיש את הבקשה מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מכלל בעלי הזכויות על ויתור זכויותיהם.
3. בנוסף על הבקשה להיות מוגשת במסלול של הקלות- ע"מ לאפשר שימוש בשטח מגורים לשטח מסחרי.

מבקש:

♦ **מרכז רפואי ע"ש חיים שיבא**
מרכז רפואי עש שיבא רמת גן

בעל הנכס:

♦ מדינת ישראל

עורך:

♦ גיל ועדיה

וילסון 6 תל אביב - יפו

אחראי בקשה

♦ אדר' רותי שרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430763

כתובת הבניין: תל השומר 999, רמת-גן

שכונה: כפר אז"ר

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

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

ומוסדות ציבור לבריאות;

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

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

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

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

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות;

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

תכנית: 186, 6/אר, 1/ג/340, 865

שימוש עיקרי תיאור בקשה

ציבורי מרתף

ז כ ו י ת ב נ י ה

מס' תכנית: 506-0562975, רג/מק/865/A (בי"ח שיבא)

אזור תכנוני: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

שטח מותר לפי תכנית הבינוי לבניין מס' 9 (מבנים להסדרה):

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 1,910 מ"ר.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 555 מ"ר.

שטחי גמישות מותרים (מתוך שטחי "גמישות" לצרכים שוטפים, כפוף לאישור הוועדה

המקומית והמחוזית):

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14,000 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר.

סה"כ: 20,000 מ"ר.

היקף השטחים לניוד יהיה עד 10% מסך השטחים הכוללים המוצעים בתכנית.

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

תוכן הבקשה:

חיזוק שלד חניון יולדות קיים - ללא תוספת שטחים (בניין מס' 2).

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה :

1. תימוכין קנייניים

1.1. ע"פ נסחי טאבו מיום 26.11.2024 המבוקש הוא בנכס השייך לרשות הפיתוח.

1.2. קיים ייפוי כח מתאריך 24.12.2019 מטעם בי"ח שיבא חטובת אדר' טל איינהורן לטפל בכל הבקשות להיתר עבור בית החולים.

2. פיקוח

2.1. על פי דו"ח פיקוח מיום 7.5.2025 הבניה קיימת חלקית בפועל.

2.2. הבקשה אינה תואמת למציאות, המבוקש קיים/קיימת חלקית ללא היתר.

3. בקשות/היתרים קודמים למקרקעין
אין. מטרת בקשה זו להוציא היתר לבניין בתחום בית החולים שנבנה ללא היתר.

4. זכויות הבניה
לא רלוונטי. הבקשה ללא תוספת שטחי בניה.

5. הערות מרחביות:
לא רלוונטי.

6. אישורים וחוות דעת שהתקבלו:
לא רלוונטי.

7. הפקעה:
לא רלוונטי.

8. מכון הבקרה:
○ בקשה זו אינה תואמת לפלח הראשון ובקרת התכן תיעשה ברשות הרישוי.

9. תאריך סיום הבקרה המרחבית ברישוי זמין: 14.12.2025.

תאריך העברה לבקרה מרחבית:

♦ העברה לבדוק - בקרה מרחבית (הושלמו התנאים המוקדמים) 03/04/2025

ה מ ל צ ת ה מ ה נ ד ס

א. לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

ה ח ל ט ו ת ה ו ע ד ה

א. הוחלט לאשר הבקשה.

ב. היתר בניה יינתן לאחר מילוי תנאים אלו:

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. קבלת דו"ח עורך הבקשה כאמור בתקנה (2)47.
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

גליון דרישות

- חתימת בעלים (משרד האוצר באמצעות הדיור הממשלתי)

- אישור כיבוי אש

- אישור מורשה נגישות

- אישור מח' ביוב בתאגיד מי ר"ג

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

- אישור מח' מים בתאגיד מי ר"ג

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

- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- אישור מח' נכסים והשבחה על הסדרת תשלום היטל השבחה

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