

**מבקש:**

♦ **אברהם טולדנו**

עוֹזִיאל 21 רמת גן מיקוד : 5134219

## בעל הנכס:

♦ אברהם טולדנו

עוֹזִיאל 21 רמת גן מיקוד : 5134219

## עורד:

♦ 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

## שכונה: יד לבנים

**תכנית:** 10/ג/340, 1/11/ג/340, 3/ג/340, 29/ג/340, 21/ג/340, 15/ג/340, 1/3/ג/340, 340, ג/340, 1/ג/340, 38/ג/340, 11/ג/340, 17/ג/340, 19/ג/340, 2/3/ג/340, 21/ג/340, א/21/ג/340, 28/ג/340, 33/ג/340, 38/ג/340, 6/ג/340, 9/ג/340, תמא/1/38, תמא/2/38, 38/ג/340, 30/ג/340, 21/ג/340, ב/21/ג/340, א/30/ג/340

שימוש עיקרי      תיאור בקשה

שינויים

מסחר

זכור יות בני יי

**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/340/ג/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

| מס' בקשה מס' | היתר מס' | תאריך | מהות                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |          |       | תוכניות שהוגשו ולא ברור האם אושרו בוועדה- חישובים השטחים מתבסס על תוכניות אלו- זהות לתוכנית שהוגשה                                                                                                                   |
| 2006161      | -        | 2006  | בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חנויות, סה"כ 8 דירות, 4 חניות – מבקשים בחנות אמצעית בקומת קרקע בנית מרתף בשטח 11 מ"ר ובגובה 1.75 מ' ושינויים פנימיים.<br>בהקשה נדונה ונסגרה לאחר שהחלטת הוועדה 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.<br>בשטח של 587.21 מ"ר                                                                                                                     | 19.9.2006 | 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'<br>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 | 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:

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

5. הערות מרחביות נוספות:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שטחים מותרים לבניה הינם 664.8 מ"ר ע"פ תב"ע קובעת<br>שטחים נוספים באזור מגורים ג' ע"פ תב"ע מק/340/ג/11 הינם תוספת של 6% - 33.24 מ"ר<br>סה"כ שטחים מותרים 698.04 מ"ר,<br>מתוכם 15% משטח המגרש למסחר- סה"כ 83.1 מ"ר<br>המבקש חורג ב21 מ"ר מהשטחים המותרים לבניה בשטחי המסחר,<br>לאחר חלוקת 6% לבעלי הזכויות בקרקע למבקש מגיע 1.45 מ"ר.<br>ע"מ לאשר שטחים נוספים נדרש מקור לשטחים, וכן רשות מבעלי הזכויות בשטח.<br>המבקש צריך רשות מפורשת בכתב והסכמה מ100% בעלי הזכויות בקרקע לשימוש בשטחים נוספים.<br>לאחר קבלת 100% הסכמות יש לבצע פרסום ולהגיש בקשה בצורת הקלה כאשר ההקלה המבוקשת הינה שימוש בשטח של מגורים למסחר.<br>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**

\* אדרי' 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: 865, 1/ג/340, אר/6, 186

**שימוש עיקרי****תיאור בקשה**

ציבורי

מרתף

**זכויות בנייה**

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).

**הערות בדיקה:****1. תימוכין קנייניים**

1.1. עי"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 אדרי' 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/קיים 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 התכנן 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 תכנן 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 תכנן 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)